

多重利好释放

房贷利率下行空间打开

《中国证券报》16日刊发文章《多重利好释放 房贷利率下行空间打开》。文章称,人民银行、银保监会5月15日发布的关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知提出,首套房房贷利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减20个基点。业内人士表示,此次调整有助于降低购房者置业成本,提高购房者置业意愿,同时继续遏制投资投机需求,促进房地产市场平稳健康发展。展望未来,预计房贷利率仍有下行空间。

首套房商贷利率下限调降

通知提出,对于贷款购买普通自住住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减20个基点,二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。

4月20日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布新一期LPR显示,1年期LPR为3.70%,5年期以上LPR为4.60%。根据通知要求,调整后,首套住房商业性个人住房贷款利率下限为4.4%。

谈及此次调整对居民购房的影响,业内人士表示,通知主要针对新发放商业性个人住房贷款,存量商业性个人住房贷款利率仍按原合同执行。政策调整后,如所在城市政策下限和银行具体执行利率跟随全国政策同步下调,居民家庭申请贷款购买首套普通自住住房时,利息支出会有所减少。

“按贷款金额50万元、期限30年、等额本息还款估算,利率下调20个基点,平均可减少月供支出约60元,未来30年内共减少利息支出约2万元。”上述人士称。

稳定居民住房消费预期

人民银行日前公布的数据显示,

4月住房贷款减少605亿元,同比少增4022亿元。多位专家表示,此次调整差别化住房信贷政策既有紧迫性,也有必要性。

中指研究院监测数据显示,今年以来全国已有超百城优化调整房地产政策,4月以来政策优化的力度有所加大。中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静表示,本次全国统一下调首套房商贷利率下限,对稳定市场预期将发挥积极作用,对市场产生实质性利好。

“下调首套房商贷利率下限带来多重利好。”招联金融首席研究员董希淼表示,一是稳定居民住房消费预期,激发新的住房消费需求;二是强化稳楼市信号,促进房地产市场平稳健康发展;三是降低住房消费支出,提振居民扩大消费的意愿和能力。

“通过下调首套房商贷利率下限推动楼市企稳回暖有很强的必要性和针对性。”东方金诚首席宏观分析师王青认为,二套房商贷利率下限依旧不变,表明在“房住不炒”基调不变的背景下,本次差别化住房信贷政策调整释放的信号是重点鼓励刚需,继续遏制投资投机需求。

此外,中泰证券研究所政策专题组负责人、首席分析师杨畅表示,下调首套房商贷利率下限有利于消除利率剪刀差。当前个人住房贷款利

率仍明显高于一般贷款加权平均利率水平,而个人住房贷款相较于一般企业贷款,资产质量好、还款风险低。因此,现阶段降低住房贷款利率,有利于改变不同资产利率的剪刀差。

房贷利率仍有下调空间

业内专家表示,此次通知在激发有效需求的同时,坚持“房住不炒”原则,预计未来房贷利率仍有下行空间。

专家认为,我国房地产市场区域特征明显,个人住房贷款利率的确定遵循“因城施策”原则,采用“全国+地方+银行”三层确定机制。在全国统一的贷款利率下限基础上,地方层面由人民银行、银保监会各派出机构按照“因城施策”原则,指导各省级市场利率定价自律机制,根据辖区内各城市房地产市场形势变化及相关政府部门调控要求,自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整方向,可选择跟随全国下限下调,也可保持不动或适度上调,维持区域房地产市场稳定发展。银行业金融机构结合自身经营情况、客户风险状况和信贷条件等因素,合理确定每笔贷款的具体数值。

“本次全国统一下限调整后,各

地下调房贷利率的空间进一步打开,预计各地将结合地方实际情况调整房贷利率,降低购房者置业成本,提高购房者置业意愿。”陈文静表示,此前苏州、广州等城市部分银行已经下调优质客户的房贷利率至最低基准线,对市场情绪产生了一定积极作用,预计未来更多城市会下调房贷利率至最低要求,以促进住房需求释放,热点城市市场有望逐渐企稳回暖。

光大银行金融市场部宏观研究员周茂华预计,部分供给相对较大、需求偏冷的区域房贷利率将出现一定幅度下调,以此减轻刚需购房成本。整体上看,楼市调控坚持“稳”字当头,同时积极推动各地因城施策、精准调控,落实“三稳”任务,促进楼市平稳健康发展。

在如何更好地支持改善性住房需求方面,董希淼认为,还有较大优化空间,比如放宽二套房贷条件、降低二套房贷首付比例等,部分三四线城市还可以探索推出三套房贷政策等。

“考虑到无抵押信用贷利率已经普遍在4%以下等因素,预计房贷利率还有进一步下调空间。基于改善目的的二套房贷利率也有望下调。”中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组组长邹琳华称。

据新华社北京5月16日电

上海:疫情得到有效控制

分三个阶段恢复正常生产生活秩序

据新华社上海5月16日电 记者从16日举行的上海市新冠肺炎疫情防控新闻发布会上获悉,上海16个区中已有15个区实现社会面清零(区内社会面连续三天无新增阳性感染者报告),疫情得到有效控制,防控取得阶段性成效。5月16日起,上海将分三个阶段恢复正常生产生活秩序。

上海市副市长宗明介绍,第一阶段,巩固清零攻坚“十大行动”成果,从现在开始至5月21日,重点是降新增、防反弹,持续减少封控区、管控区人数,防范区有序放开、有限流动、有效管控,全市保持低水平社会活动。

第二阶段,向常态化防控转换,5月22日至31日,单日新增感染者数进一步减少,不断缩小封控区和管控区范围直至解封,加快疫情防控向常态化分级分类管理转变。

第三阶段,全面恢复全市正常生产生活秩序,6月1日至6月中下旬,在严格防范疫情反弹、风险可控的前提下,全面实施疫情防控常态化管理,全面恢复全市正常生产生活秩序。

在社会面管控方面,上海将推动“三区”管控逐步向常态化分级分类管理过渡,封控区“区域封闭、足不出户、服务上门”,若封控区7天无新增阳性感染者降为管控区,管控区“人不出小区、严禁聚集”,若此后管控区



5月16日,市民在上海市徐汇区一家超市内购物。

新华社记者 丁河摄

再连续3天无新增阳性感染者降为防范区;防范区“强化社会面管控、严格限制人员聚集”。

在交通组织方面,5月22日起地面公交和轨道交通有条件逐步恢复运营。网约车参照社会车辆通行管理要求。5月16日起,铁路逐步增加上海虹桥站、上海站等到发列车数量,逐步恢复正常运行。后续,航空逐步恢复国内航班执飞上海市,适时调整国内外航司执飞上海市航班的客座率。

同时,上海将分阶段推进复工复产、复商复市、复学复课。5月16日

起,集中恢复产业链供应链,然后再逐步扩大复工复产范围,非生产性企业,继续倡导居家办公;有序恢复超市卖场、便利店、药店等线下业务,然后再有序恢复农贸市场、理发和洗染服务等,各类影剧院、文博场所、健身房等密闭活动场所暂缓开放;优先安排高三、高二、初三三年级学生复学,中小学其他各年级继续开展线上教学,幼儿园、托儿所、托育机构等不安排幼儿返园,做好高校有离校返乡意愿学生的服务工作以及自愿留校学生的疫情防控、学习生活保障等工作。

袁全

火星合海王星

18日晨上演“亲密一刻”

据新华社天津5月16日电 天文科普专家介绍,5月18日晨,火星将与海王星相合,上演“亲密一刻”,我国感兴趣的公众可关注。

火星与海王星之间的实际距离非常遥远,发生“亲密一刻”其实只是视觉效果,这是由于太阳系行星各自的运行速度不同,当行星两两之间出现距离很近且黄经相同时称为“相合”。

火星是地球轨道外的第一颗行星,颜色呈红色,由于荧荧似火,运行轨道让人迷惑,中国古代称其为“荧惑”,西方则用神话中战神“玛尔斯”的名字称呼它;海王星是太阳系八颗行星中距离地球最远的,也是看上去最暗的行星。

中国天文学会会员、天津市天文学会理事杨婧介绍,从今年4月初开始,金星、木星、海王星、火星、土星这五颗行星在黎明前的东南方低空“扎堆”出现,上演“行星秀”。由于运行速度都不一样,它们之间相互“吸引”,彼此“靠近”的情况时有发生,如:4月13日的木星合海王星、4月28日的金星合海王星、5月1日的金星合木星,这一次轮到了火星与海王星。

“5月18日上午7时零8分,火星合海王星,火星在下,海王星在其左上,此时天已大亮,凌晨是观测它们的最好时机。”杨婧说。 周润健