

加息对百姓生活影响有多大?

快报记者第一时间连线相关人士,从房产、股市、国债等方面详细分析

中国人民银行昨日下午宣布,自8月19日起上调人民币存贷款基准利率。这是2004年10月29日起央行首次同时上调存贷款利率。

那么,此次加息对老百姓生活影响有多大呢?快报记者在第一时间连线市民、部分基金券商等理财机构及有关经济学家,听取了他们的第一反应,从房产、股市、基金、国债等方面对此次加息影响进行了详细分析。



此次加息后,对老百姓生活有什么影响呢? 资料图片

[楼市]

卖方“咯噔” 买方无恙

南京的开发商听到“央行加息”的消息时,多数人心里“咯噔”了一下。

南京一知名开发商表示,4月下旬,央行刚刚将一年期贷款基准利率从5.58%上调0.27个百分点到了5.85%,现在又将5.85%提高到6.12%,连续两个“0.27”的增加,密度较大。在他看来,在持续的高压政策面前,楼市前面的道路十分坎坷。

不过,单纯从开发商的财务账来看,贷款利率调高对开发商贷款影响甚微。因为常规的一个商业贷款期限一般为2年时间,1亿元的贷款增加0.27%,利率也就增加几十万元,加到房产成本中并不算大;他们怕的,是银行对开发贷款“捂口袋”。

东凯置地总经理包天雷觉得,昨天央行“贷款新政”对楼市的作用很微妙。一方面,通过提高贷款利率,增加了开发商的开发成本,也同样持续打击着买房人的消费信心,对楼市的打击肯定会有,甚至会波动房价。但另一方面,对购房者来说,商业银行贷款下浮利率由原来的9折扩大为8.5折,如此一来,实际上减缓了买房人贷款利息的影响;虽然贷款利率提高了,但银行的优惠也增加了,两相冲抵,影响自然就不大了。

南京房地产发展研究中心副主任邢伟也觉得,单次的房贷加息行为并不可怕,怕的是这种不间断的一轮又一轮的加息,给开发商和购房者的心里打击面太大。尽管如此,仍可看出政策依然在鼓励个人消费,对商业性个人住房贷款利率由原来的“9折”到现在的“8.5折”,就表明了银行对楼市的依赖。

■调查

房价是涨是跌 意见“对半开”

打算买房的市民李先生表示,这次央行存款利率也调高了“0.27”,表明人民币利率开始进入上升周期。他打算暂时取消购房计划,看看下一步房价会不会因此下跌。

某知名门户网站昨晚第一时间对央行加息作了网民调查,截止到晚上8点,7成

网民认为央行这次加息很有必要,而在“预计央行加息能否遏止经济过热”的调查中,41.86%的网民认为“有效果”,但还有37.06%的网民表示“没效果”。而对“本次加息对哪个市场的影响最大”的调查中,6772名网民认为对楼市影响最大,比例占到51.03%。

在对“加息后房价走势将会如何”的调查中,认为房价上涨的占38.2%、下跌的占37.22%,两种态度处于“对半开”。

[城建]

面临更大资金难题

正如包天雷所言,贷款利率的提高,其实是政府觉得固定资产投资比例过高、增幅过快的一个信号,而运用经济杠杆则是调整经济运行的最敏感也是最有效的手段,受影响的不仅是房地产,城市基础设施将面临更大资金难题。

类似的观点,得到了南京建设主管部门的证实。据透露,今年南京共安排城市建设项目234个,年度总投资预计为265.9亿元。但在上半年,仅完成城建投资约106.93亿元,只占全年计划总投资的40%多。主管部门的一位负责人说,最大的问题就是资金太紧了,而这一局面似有越来越严重之势。

提高贷款利率,银行约束了基础设施的贷款比例,政府工程靠银行支持的难度加大。很显然,银行的钱袋捂得更紧了。而经济政策的调整,客观上也让楼市退烧,销售变缓,开发商参加土地拍卖的热情将大大降低。这样下去,地方政府靠土地收益撑起来的另一只钱袋子将瘪下去。这样,也必然导致城市建设速度持续减缓,而地方政府必然要选择另外的融资渠道。

[股市]

实际影响应该不大

在得知加息政策出台之后,记者第一时间联系了多位专家。他们在接受采访时普遍认为,目前出台的加息政策对股市的影响不会太大。

易方达基金公司有关人士认为,加息会提高企业的资金成本,会直接影响到企业的盈利空间,从行业来看,房地产等行业受到的冲击和影响较大,银行股受到的影

响相对较小。

那么,这次加息0.27个百分点对于股市整体的影响又会如何呢?上海某家基金公司研究员告诉记者,从美国几次加息情况来看,股指都是连创新高,虽然加息会使估值水平下降,但由于加息意味着经济较热,增长较快,上市公司业绩上升会抵消加息影响。这次加息对股市的影响前期已有所消化,因此下跌幅度不会很大。

“影响股市的因素有很多,加息只是其中一种。目前国内股市还处于一个向上的阶段,加息虽然是利空,但是资金面和投资者信心方面并没有受直接冲击,从这个角度分析,加息对股市的影响只是暂时的。”有关人士说。

[国债]

长期国债风险变大

“我也是刚刚得知加息的消息,至于国债市场,不用说,周一开盘,交易所国债肯定全面下跌。”昨天快下班时,记者拨通了国信证券南京营业部首席分析师贾伯瑜的电话。除了认为周一债市开盘将全面下跌以外,他还再次建议投资者:“在目前甚至未来较长一段时间内,投资者买国债一定要注意避开长期品种,这几次利率调整已经充分说明目前正处于加息周期,买长期国债收益肯定会受影响”。

那么,是不是现在买国债就不划算了呢?对于不少读者的疑虑,贾伯瑜说,这里的划算和不划算有绝对和相对两种算法。

从绝对角度来看,买国债的利率必须要比同期存款利率高,现在来看,最短的国债也有一年,就算买加息后新推的国债,也未必能保证一年内央行不会再次加息。而从相对的角度来看,每个人在对自己的资产作投资理财时,都要进行一定的资产配置,如投资股票、债券、房地产、基金、分红保险等产品,其中国债的投资作为一个相对稳定的收益品种,也是必不可少的。

“国债还是可以买的,只是现阶段不建议购买超过3年的长期国债,因为这中间的利率风险实在太大”,贾伯瑜说。

快报记者 尹晓波 尹海峽 石明舟

■存款转成长期的更划算吗?

■加息后每月房贷又增加了多少?

快报为您算笔“加息账”

[存款类]

[加息前后存款利息对照表]

表一

金额	期限	原存款利率	原税后利息	现存款利率	现税后利息	加息后税后利息增加
1万元	三个月	1.71%	34.2元	1.80%	36元	1.8元
1万元	半年	2.07%	82.8元	2.25%	90元	7.2元
1万元	一年	2.25%	180元	2.52%	201.6元	21.6元
1万元	二年	2.70%	432元	3.06%	489.6元	57.6元
1万元	三年	3.24%	777.6元	3.69%	885.6元	108元
1万元	五年	3.60%	1440元	4.14%	1656元	216元

1万元一年期存款多 出利息21.6元

今年4月28日贷款利率上调,存款利率并没跟着加;而此次银行存款利率也同步上调,也就是存款利息相应增加了。那么此次加息之后,对于老百姓来说,存款利息能增加多少呢?记者昨日请银行专家给算了一笔账。

以1万元一年期定期存款为例,原来利率为2.25%,那么1万元的税后利息为180元;现在的利率升至2.52%,1万元存款的税后利息升至201.6元,比加息前多出了21.6元。

存款期限越长,利息增加

越多。同样是1万元存款,如果存二年定期存款,利率从原来的2.70%上升至3.06%,那么税后利息也会从432元上升至489.6元,多出57.6元。(详见表一)

理财:没必要选择长期存款

这次加息的一个显著特点就是:存得越长,利率加得越多。那么,对于老百姓来说,有没有必要将自己的存款转成三五年的长期存款呢?

深圳发展银行南京分行AFP金融理财师易■认为,央行加息并不是第一次,而且目前来说,加息预期依然存在,在这种加息预期通道中,不宜

作长期投资,因此老百姓没必要将活期存款转成时间较长的定期存款。

上海浦东发展银行AFP金融理财师张敏称,市民将手头的钱存成活期还是长期的定期,首先要看资金的用途。如果短期有用途,那不管定期存款利率涨了多少还是要存成活期。但如果一段时间内不用这笔钱,就可以将钱存成定期,多增加点利息。

但对于能承受一定风险的市民,她建议,可以考虑人民币理财产品和一些信托产品,目前一些信托的收益就能达到3.8%~4.2%,和5年期定期存款收益相当;如果风险大一点的信托,收益会更高。

[贷款类]

[30万、20年个人住房贷款加息前后比较]

表二

	金额	期限	基准利率	优惠幅度	优惠利率	月还款额	总利息
升息前	30万元	20年	6.39%	最高9折	5.751%	2106.42元	20.55万元
升息后	30万元	20年	6.84%	最高85折	5.814%	2117.23元	20.81万元

[50万、10年商业用房贷款加息前后比较]

表三

	金额	期限	基准利率	月还款额	总利息
升息前	50万元	10年	6.39%	5649.45元	17.79万元
升息后	50万元	10年	6.84%	5764.28元	19.17万元

普通个人房贷影响不大

此次房贷利率上调后,市民最关心的就是,今后贷款利息负担会增加多少?

昨日得知加息后,记者立即联系了上海浦东发展银行南京分行个人贷款中心总经理孙俊,他给记者算了一笔细账。得出的结论是,对于普通个人房贷来说,影响不大,30万20年期的商业房贷,每月还款大概增加10元多钱,相当于一包烟钱。

孙俊告诉记者,此次个人房贷加息政策中,最大的一个变化是,原来银行给客户的最高9折优惠可以放到8.5折。“只要是优质客户,基本上都可以享受到8.5折的优惠。老客户一般从明年1月1日起调整利率,同时其优惠幅度也可由目前的9折调整为8.5折。”

他给记者算了一笔细账:以商业性住房贷款30万元、20年期为例,原来基准贷款利率为6.39%,大多数客户都享受到优惠利率5.751%,那

么月还款额为2106.42元,总利息为20.55万元;而加息后基准贷款利率上调至6.84%,但是客户的优惠折扣上升到8.5折,因此优惠利率实际为5.814%,仅比原来上升了0.063个百分点,加息后市民月还款为2117.23元,每月仅多出10.81元,加息后利息总额为20.81万元,比加息前增加2600元,影响并不大。(详见表二)

对“房虫”影响较大

据记者了解,此次加息,只有个人房贷享受最高8.5折优惠的政策。因此,对于其他一些贷款来说,比如目前执行基准利率,不享受优惠的老客户,贷款利息增加会比较明显;尤其是期限较长的投资类贷款,由于利率上升幅度较大,贷款利息大大增加。业内人士预测,此次贷款加息将会对贷款投资行为造成较大打击。

上海浦东发展银行南京分行个人贷款中心总经理孙俊称,对于购买商业用房以及购

买多套住房的投资行为,银行一般不会给客户下浮利率,都按基准利率执行。而此次基准贷款利率差距拉得较大,因此利息支出会增加不少。他也给记者算了一笔细账:

以50万元、10年期商业用房贷款为例,原来执行基准贷款利率6.39%,月还款额为5649.45元,总利息额为17.79万元,而加息后,基准贷款利率变为6.84%,月还款额增加至5764.28元,每月还款额增加了114.83元,总利息额增加至19.17万元,增加了1.38万元——影响程度比普通个人住房贷款大了许多。(详见表三)

业内人士称,这还是以基准利率来计算的,如果对个人投资多套住房的,或是投资行为有风险的,银行还有可能上浮贷款利率,那么加息后贷款利率差距会拉得更大。对于一些炒房的“房虫”或是一些有经营行为的贷款者来说,他们可能会因加息改变投资策略。

[专家建议]

要不要提前还贷得分开看

利率又上调了,很多市民第一反应就是,有钱赶紧提前还贷。那么此次加息后,老百姓是否需要拿出闲钱来提前还贷减轻利息负担呢?

浦发银行南京分行AFP金

融理财师张敏建议,因为每个家庭的差异比较大,所以要根据不同情况再作具体安排。是否需要提前还贷的一个关键,是看你的投资回报与融资成本之间的差距有多大。如果说客户确实没有好的投资渠道,存款放在银行或是买些货币基

金,其收益还赶不上贷款利率,这种情况下干脆提前还款算了。但是对于抗风险能力较强的家庭,如果炒股、炒汇、投资黄金,能够谋取更高投资收益的,那就没必要将闲散资金都拿来还贷,可以考虑将闲散资金用于投资。快报记者 王海燕