

罕见! 央行同时宣布上调存款准备金率和存贷款基准利率

金融机构一年期存款基准利率上调0.27个百分点;一年期贷款基准利率上调0.18个百分点

10年首次“双调”

据新华社北京5月18日电(记者 张旭东 王宇)中国人民银行18日宣布,从2007年6月5日起,上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。从2007年5月19日起,上调金融机构人民币存贷款基准利率。这是近10年来我国首次同时宣布上调存款准备金率和存贷款基准利率。

其中,金融机构一年期存款基准利率上调0.27个百分点,调整后执行3.06%的利率标准;一年期贷款基准利率上调0.18个百分点,调

整后执行6.57%的利率标准;其他各档次存款基准利率也相应调整。个人住房公积金贷款利率相应上调0.09个百分点。

就上调存贷款基准利率而言,这是央行自2004年以来第5次调整基准利率。作为上调存款准备金率,这是央行自2006年以来第8次上调存款准备金率,今年第5次动用这一货币政策工具。

这次调整后,普通存款类金融机构将执行11.5%的存款准备金率标准。

■相关新闻

人民币兑美元交易价浮动幅度调至5%

新华社北京5月18日电(记者 张旭东 姜雪丽)中国人民银行18日发布公告称,自2007年5月21日起,银行间即期外汇市场人民币兑美元交易价浮动幅度由三分之二扩大至五分之五。

央行解释说,这意味着每日银行间即期外汇市场人民币兑美元的成交价可在中国外汇交易中心对外公布的当日人民币兑美元中间价上下千分之五的幅度内浮动。

央行表示,此举是为为进一步完善以市场供求为基础、参考一篮子货币进行调节、有管理的浮动汇率制度,促进外汇市场发展,提高金融机构自主定价和风险管理的水平。

银行间即期外汇市场人民币兑非美元货币交易价的浮动幅度和银行对客户美元挂牌汇价价差幅度管理办法不变,仍按2005年9月23日央行发布的《中国人民银行关于进一步改善银行间外汇市场交易汇价和外汇指定银行挂牌汇价管理的通知》规定执行。

央行表示,央行将根据国内外经济金融形势,以一篮子货币为基础,参考一篮子货币汇率变动,维护人民币汇率的正常浮动,保持人民币汇率在合理、均衡水平上的基本稳定,促进国际收支基本平衡,维护宏观经济和金融市场的稳定。

抑制资产泡沫态度强硬。”

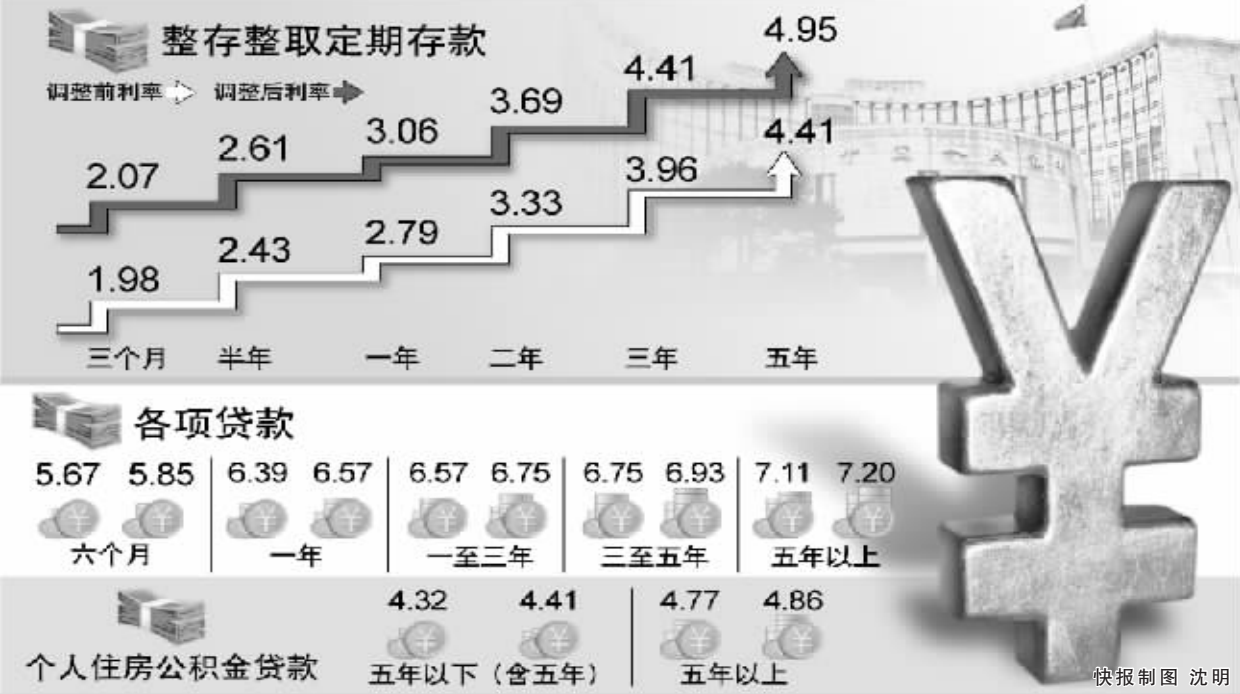
为啥存贷款利率上调幅度不一样?

这次一年期存款利率上调了0.27个百分点,而一年期贷款利率仅上调0.18个百分点,两者之间相差0.09个百分点。

“存款利率调得更高,主要是为了稳住银行存款,借利率提高减少存款资金流入股市。”而且存款利率上调幅度比贷款利率大,对于银行来说,将抑制银行贷款积极性,在一定程度上也可减少一些贷款违规进入股市。

快报记者 王海燕

存贷款利率调整前后比较



影响·存款

10万元存1年期多得216元 1年存款不满48天可以转存

[存款10万元调息前后变化]

期限	调整前利率	税后利息(元)	调整后利率	税后利息(元)	多出利息(元)
三个月	1.98%	396	2.07%	414	18
半年	2.43%	972	2.61%	1044	72
一年	2.79%	2232	3.06%	2448	216
二年	3.33%	5328	3.69%	5904	576
三年	3.96%	9504	4.41%	10584	1080
五年	4.41%	17640	4.95%	19800	2160

此次加息,最大的受益人恐怕要算存款族了,对于老百姓来说,此次升息存款利息能增加多

少呢?记者昨日请工行理财专家给记者算了笔账,同样以10万元为例,如果存期为1年、3

年、5年,那么升息后,利息可分别比以前提高216元、1080元、2160元(详见附表)。

银行股地产股短期有震荡

■反应

证券公司:监管层调控股市意图明确

“同时调了?”申银万国一位人士听到这一消息时,有些吃惊。他告诉记者,就是在上一轮加息的高峰期,央行也没有同时用这两个金融工具调控,而此次同时调整,说明监管层调控股市的意图已经很明确了。

这位人士为记者简单估计了一下,目前银行的金融资产大概有30多万亿元,如果上调存款准备金率0.5%,就等于抽掉了约1500亿资金,如果再上调利率吸引储蓄,这对股市的影响肯定不小。

中投证券人士则认为,央行如此密集地出台调控政策,市场主流资金肯定会非常谨慎,对股市还是有一定影响的。

私募基金:在这个点位下选股要谨慎

“前两天,我刚出了200万的货。”王先生是一名职业投资人,目前他掌管着上千万的资

金,火爆的股市已经使他的资金翻了七八倍。得知央行突然加息后,他显得很平静。对于目前的盘面走势,王先生表示谨慎。“不太好说,这个点位,QFII都不愿建仓,如果再出个利空,当然要谨慎点了。”他说,而此次同时调整,说明监管层调控股市的意图已经很明确了。

他建议,同时加息和上调准备金率,就是为了减少流动性,抑制固定资产投资过热,避免经济过热发展。

他建议在目前的点位下,如果小散户资金量有限,不妨适当减仓,控制持仓仓位。在选股时不要跟风炒作题材股,关注有实质性重组概念或业绩增长迅猛的股票。

[2005年来历次加息对股市的影响]

宣布日期	首个交易日股市表现
2007年3月18日	沪指低开66点,其后震荡上涨,收盘3014.44点,涨84点,涨幅2.87%
2006年8月18日	沪指开盘1565.46,最低点1558.10,收盘1601.15,收盘上涨0.20%
2006年4月28日	沪指低开14点,收盘1440,涨23点,其后依然维持上涨势头
2006年3月18日	上证指数稍微低开震荡上扬,收盘上涨1.49%,随后几日连续上涨
2005年3月17日	沪指下跌了0.96%,稍作反弹后,其后一路下跌,最低至998.23点

[2007年前四次上调存款准备金率公布第二个交易日沪指表现]

时间	开盘	收盘	涨跌幅(%)
2007年4月29日	3784	3841	2.16%
2007年4月16日	3287	3323	0.13%
2007年2月25日	2999	3040	1.40%
2007年1月15日	2668	2641	-2.74%

影响·楼市

30万20年贷款每月多还14元

“房贷负担又要加重了,我每个月又要多还多少利息啊?”一听说加息,最头疼的就算贷款买房的负翁了。那么这次加息后,负翁们到底比原来多支出多少利息呢?

昨日工理理财专家给记者算了笔细账:“现在绝大多数市民贷款时申请的都是5年期以上的贷款,而这次恰恰5年期以上的贷款利率调得最少,只上调了0.09个百分点。而且贷款最多可以打85折的优惠仍然存在,所以5年以上的贷款优惠以后仅为6.12%,并未比原来提高多少。”她给记者算了一笔30万元20年期的贷款,调息前月供为2156元,加息之后将增加14元,变为2170元。总的贷款利息增加3168元(详见附表)。

而对于老客户来说,到明年1月1日起才执行新的贷款利率。”不过,今年已经调了两次息,这两次加息要到明年1月起一起执行。”一位2003年贷款买房的客户告诉记者,他贷款了32万元款,历经了几次加息,月供已经从2011元增加到目前的2070元。明年再加两次,估计得超过2100元了。”一位银行人士说。

但是上次加息之后刚刚转存的市民现在却苦恼了:这钱刚刚存进去,还要不要再转存呢?到底存期多久才转存才划算呢?记者昨晚紧急联系了南京一股份制银行的金融理财师,她给记者算了一下,如果市民手中存期3个月的存单还不到6天、半年存期的存单还不到17天、1年定期存款还不到48天、2年定期存款还不到99天、3年定期存款还不到149天、5年定期存款还不到259天,那么转存是比较划算的。

■板块

银行、房地产股短期有影响

对加息最敏感的两个行业便是银行和房地产。记者昨日在采访中发现,虽然券商、投资者对银行、房地产股票都长期看好,但大家都认为短期内会有较大的震荡。

“对银行、地产股票肯定有影响。”申银万国华桥路营业部总经理助理王光心认为,央行同时加息和上调准备金率,很大程度上是为了抑制中国固定资产投资过热。而对银行的影响则是得不偿失。存款利率上调可以增加储蓄,但贷款利率上调,则会影响到银行的贷款业务,可以说喜忧参半。而每次贷款利率上调,房地产业都是首当其冲受到影响。

“想抵押房产炒房的市民也要多花点成本。”南京一家小担保公司负责人告诉记者,他平时主要做的就是个人的房地产抵押贷款,此次上调贷款利率,自然会影响到其贷款业务量。快报记者 张曦

老客户明年执行新利率

[贷款30万元调息前后变化]

期限	调息前			调息后		
	基准利率	下浮15%	月供(元)	基准利率	下浮15%	月供(元)
5年	6.48%	5.508%	5731	6.75%	5.738%	5763
10年	6.84%	5.814%	3302	7.11%	6.044%	3337
20年	6.84%	5.814%	2117	7.11%	6.044%	2156

30万20年贷款每月多还14元

“房贷负担又要加重了,我每个月又要多还多少利息啊?”一听说加息,最头疼的就算贷款买房的负翁了。那么这次加息后,负翁们到底比原来多支出多少利息呢?

昨日工理理财专家给记者算了笔细账:“现在绝大多数市民贷款时申请的都是5年期以上的贷款,而这次恰恰5年期以上的贷款利率调得最少,只上调了0.09个百分点。而且贷款最多可以打85折的优惠仍然存在,所以5年以上的贷款优惠以后仅为6.12%,并未比原来提高多少。”她给记者算了一笔30万元20年期的贷款,调息前月供为2156元,加息之后将增加14元,变为2170元。总的贷款利息增加3168元(详见附表)。

而对于老客户来说,到明年1月1日起才执行新的贷款利率。”不过,今年已经调了两次息,这两次加息要到明年1月起一起执行。”一位2003年贷款买房的客户告诉记者,他贷款了32万元款,历经了几次加息,月供已经从2011元增加到目前的2070元。明年再加两次,估计得超过2100元了。”一位银行人士说。

原先每调一次

公积金贷款就更受追捧

据悉,以往每次房贷利息调整,公积金贷款调整幅度总是要比商业贷款低。一般来讲,商业房贷调高0.27个百分点,同

公积金贷款仅上升0.18个百分点。在2005年之前,5年以上公积金贷款利率是4.05%,商贷是5.04%,相差0.99个百分点;而这几年多次调息之后,现在的5年以上公积金贷款利率是4.86%,而商贷利率已经到了7.20%,相差2.34个百分点。即使商贷打了85折后优惠利率也有6.12%,比公积金仍高出1.26个百分点。别小看这1.26个百分点的差距,以20万贷款20年算,两者的总利率相差3.5万元。

因此从2005年开始,每次房贷升息后南京公积金贷款总量总是不断下降。当年公积金中心年初制定的放贷任务是22亿,结果年底一算到了30亿。而到了2006年公积金中心资金居然“入不敷出”,1月至11月共归集住房公积金37.50亿元,而发放住房公积金贷款却达到

了49.41亿元。统计显示,就算多年积累下来的总资产,放贷率也已经超过了80%。

如今同等幅度 市民房贷选择优惠更多

于是,从2007年1月1日开始,南京开始采取多项措施限制公积金贷款:万元以上楼盘、酒店式公寓、别墅停贷,二手房的首付成数增加到4成等等。

“今年被打回的公积金贷款申请明显多了。”南京唯一能经营公积金贷款的担保公司南房置业负责人告诉记者:“公积金贷款的限制今年很严。”而本次5年以上公积金贷款和商业贷款的利率调整幅度首次出现了相同的情况。南京我爱我家房屋置换有限公司市场部经理舒莉莉告诉记者:“这利于市民选择优惠更多、品种更多的商业房贷,比如直客式、双周供、父子接力贷、气球贷等等品种,公积金贷款都没有,正好可以缓解南京公积金的贷款压力。”

现金购房增加 万元房高档房可能受影响

但总体比较而言,公积金贷款利率依然比商业房贷利率低。南京墨子不动产负责人王小军告诉记者:“综观历次加息,表面上对楼市并没有明显影响。但多次加息之后,市民购房的现金比重正在增加。今年以来,二手房贷款中公积金的比重可以占60%。”

同时,公积金对万元以上的住宅以及投资性的非住宅都停止放贷,导致购房人更加青睐总价中等或偏低的住宅。因此这类普通房屋行情可能更好,房源更紧俏;而万元房、高档房由于贷款多、负担重,投资客一旦承受不住就可能抛房,影响其升值空间,投资风险加大。

据悉,南京公积金管理中心一般只需要1-2个工作日就可以调整贷款审批系统,按新的利率来放贷。因此正在送审中的公积金贷款本不会延误,新利率下周就会有望实行。

是否提前还贷还得分开看

利率已经是今年第二次上调了,很多市民第一反应就是,有钱赶紧提前还贷。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

房贷篇

楼市影响不大

房价篇

开发商否认楼盘会涨价

贷款的利息上升了,开发商的开发商成本变多了,会不会转嫁到房价上? 昨天,记者采访了多位开发商,大家一致认为:本次调整幅度非常小,基本不会对楼市有明显影响,各家都否认会因此对房价做即时的调整。

据了解,本次贷款利率调整六个月到五年的各档利息都上涨了0.18个百分点,而五年以上的贷款利率仅上涨了0.09个百分点。由于开发商的开发商成本都是1-3年的短期贷款,而购房人的房贷一般都是5年以上的,因此就调整幅度而言,开发商所受的压力比购房人更明显。

采访中,南京锋尚房地产开发有限公司董事长张在东否认“这是在打压房地产市场”;华光地产副总朱晨阳则表示,由于调整幅度只有0.09个百分点,购房人几乎感觉不到,因此也不会影响市民的购房行为。

至于开发商会不会因此涨价?两家开发商都表示,成本的确有上升。但张在东认为,开发商定房价主要考虑的是市场供求,如果购房人能接受,即便不调息开发商也要涨价。因此楼盘只会按预定的价格卖,不会因此临时调价;而朱晨阳则表示,目前南京楼盘调价都要报物价局审批,因此这一时期肯定不能随便调价,只有等下一期楼盘报成本的时候

加入这部分成本,下一次才能调价。但由于本次调整幅度不多,因此由升息引发的涨价应该不会多。

对楼市有影响,但问题不大

“股市现在一直在涨,从去年政府部门各项房地产的指标来看,楼市的影响应该比股市要小。”江苏东凯置地投资顾问公司总经理包雷认为,加息的本意可能是防止“房地产的个子太高”,旨在通过加息预防房价快速增长,所以对楼市的影响可以概括为一句话:对楼市短期有影响,但问题不大。

同时,他也认为,央行单次的房贷及公积金加息行为并不可怕,可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。包雷认为,对于已购房者来说,由于目前南京主城区房价一直在上涨,可上调幅度有限,就可以充抵利率上调可能带来的损失;而对江宁、江北等区位的一些中低档项目来说,由于本身房价的基数就低,其消费群体可能对利率上调的敏感度要强烈些。

包雷认为,对于已购房者来说,由于目前南京主城区房价一直在上涨,可上调幅度有限,就可以充抵利率上调可能带来的损失;而对江宁、江北等区位的一些中低档项目来说,由于本身房价的基数就低,其消费群体可能对利率上调的敏感度要强烈些。

快报记者 尹晓波