

中国人民银行决定,自2010年12月26日起上调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期存贷款基准利率分别上调0.25个百分点,一年期存款利率上调至2.75%,一年期贷款利率上调到5.81%。其他各档次存贷款基准利率均相应调整。这是央行今年以来的第二次加息,也是自中央宣布要实施稳健货币政策以来的首次加息。

以贷款100万20年期为例,市民如果选择等额本息的还款方式,月还款额为7245.31元;而如果按照最新的利率6.4%计算,月还款额为7396.98元/月,每月增加还款额为151.67元。

央行再度加息 百万房贷每月多还100多元

房贷 两次加息后,百万贷款要多付7万多利息

对于准备贷款买房的市民来说,今年的接连两次加息无疑是“雪上加霜”。

“现在本来就在限制多套房贷款,即使首套房贷款很难拿到优惠的利率,连续两次加息我们老百姓又要增加不少利息负担。”记者昨日请工行的理财师帮忙算了笔账,对于贷款100万元、20年期的市民来说,如果按基准利率计算,今年接连两次加息后要多加6.41万元的利息。

工行的理财师昨日给记者算了笔细账,如果市民贷款100万元20年期,如果按首套房执行基准利率计算,那么两次加

息前月供为7130元,加息后月供升至7397元,每月利息增加267元,总利息则由原来的71.11万元,增加至77.53万元,总利息要多支出6.42万元。

而目前真正贷款的客户中,有一半以上都是二套房以上,对他们来说,加息后负担更重。同样以贷款100万元20年期为例,如果是二套房,必须执行基准利率1.1倍的标准,两次加息后,月供从7473.4元上涨至7777元,月供增加303.6元,而总的利息负担则从原来的79.36万元,增加至86.65万元,增加了7.29万元。

快报记者 王海燕

存款 加息后仍“负利率” 钱存银行还是缩水

国家统计局发布数据,11月份我国居民消费价格(CPI)同比上涨5.1%,再次刷新年内纪录。这也是自2008年7月以来CPI创下的最高涨幅。央行再次加息后,尽管一年期存款利率上调至2.75%,但是和5.1%的CPI相比,实际利率仍是负数。以存款10万元为例,

一年后实际上“缩水”了2350元。银行人士表示,老百姓要想摆脱负利率的影响,必须考虑银行短期理财产品或是黄金或是股市等其他投资渠道。据了解,目前商业银行发行的一年期理财产品的预期收益率基本在4%以上,和全年CPI平均涨幅相比,可以跑赢CPI涨幅。快报记者 王海燕

楼市 业内人士:影响滞后,量变还未引起质变

“一两次加息对楼市影响不大”

“这次加息让人觉得很正常,因为大家都猜到了加息的预期。”南京东凯置地有限公司总经理包大雷认为,南京河西刚拍出了一幅楼面价高达12789元/平方米的天价地,立即引起了购房人的短暂恐慌,掀起小股的市场“抢房风”,现在加息并不能拉平“地王”出现后购房人对房价的后续攀高预期,因此这次加息,对楼市的影响不会太大。

满堂红(南京)置业公司董事、副总经理袁小玲说,对于南京的房地产市场而言,今年楼市是在政策调控中的一个“中速消化”,卖得不算好,但绝对不能算差,“你看看市场上有多少

个‘日光盘’就知道了。”

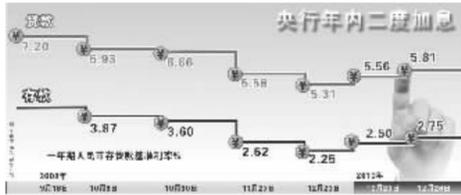
“加息的影响,更多的是对楼市各方心理上的一个打击,一次两次加息并不可怕,怕的是进入‘加息通道’,七次八次的轮番加息,这对楼市将产生较大的累积效应。”

或有购房人放弃购房计划

“加息显然也起到了压制购房需求的作用。”南京网博研究机构总经理孙海表示,加息之后,无形之中增加的是购房人的支出成本,现在“二套房”房贷首付和利率已经提高,“三套房”也停贷了,那还能银行贷款购房?一些刚需购房人!加息固然是防止通胀的一个货币紧缩政策,但吃亏的是那些买房人,增加的是购房成本,一些购

今年两次加息后百万贷款20年期利息变化对比

房贷情况	原利率	执行利率	月供	总利息
首套房 100万	10月30日加息前	5.94%	7139.34	711437.45
	11月26日加息后	6.14%	7245.31	733674.14
	12月26日加息后	6.40%	7396.98	775275.55
	加息之差	0.26%	151.37	36400.55
加息累计	0.46%	207.24	94137.55	
二套房 100万	10月30日加息前	6.54%	7627.21	769200.33
	11月26日加息后	6.74%	7733.18	791326.45
	12月26日加息后	7.00%	7884.85	832927.77
	加息之差	0.26%	151.37	36400.55
加息累计	0.52%	207.24	94137.55	



房人或被迫放弃购房计划。也有购房人准备提前还款。市民王小姐说,去年上半年贷款购买了一套90平方米的房产,现在房子还没交付,就不停地增加利息,“等发了年终奖,我肯定要选择提前还贷!”

有点难,因为大家购房的目的是防止通胀预期的出现,尤其是以投资型购房人为主。”

上海易居房地产研究院综合部部长杨红旭认为,房地产业对信贷依赖度很高,加息将直接提高开发贷款和个人房贷的成本,增加了房地产开发和个人购房的难度。尤其是市场需求会因此而短暂减少,对于房地产市场属于利空影响。

“经验表明,加息对楼市尤其是房贷的影响,滞后效应明显,通常需要累计多次加息,且在周期过半后会初步显现效果,最后一次加息完成前后,对房价的影响才会完全体现。”目前对楼市的影响还只是处于量变过程中,没有发生质变。”

快报记者 尹晓波 新华社

股市 下周股市可能先跌后涨

大多数分析人士认为,由于对加息预期已久,现在算是靴子落地,利空兑现,下周股市应该是先抑后扬的走势。

对地产股而言是利空

华泰证券解放路营业部分析师单炜称,股市是经济的晴雨表,加息首先是对整个经济面的影响,明年无论是对地方融资平台来说,对企业、对个人,融资成本都有所增加,企业成本也增加了。加息对股市来讲短期是利空,但长期来说,现在一年期存款才2.75%,还远远不够,在进入加息阶段后,可能靴子会不断落地,单炜称,只要是温和通胀对股市就是有利的,但是恶性通胀对股市就不好了。

单炜称,两次加息0.5个百分点其实对企业影响很小,而上调存款准备金率影响则相对大,调一次就收紧几千亿银行贷款。他认为,下周的股市很可能是先跌后涨,加息对地产股而言肯定是利空,国家最近在调控地产价格,对房地产销售影响很大,近段时间楼盘销量增加,价格也在涨,但房地产大幅下跌,地产股可能会估值修复,但这次加息导致市场对房地产的预期又改变了,加息明年保障性住房不断增加,房地产上市公司的日子明年不太过好。因此对于地产股投资者近期要相对谨慎。

不过利空出尽反而是利好,自从股市从10月份大幅回调以来,成交量一直在收缩,说明资金在打新,或者在等机会。“现在大家都谨慎了,机会就出来了。”单炜称,目前中小板可能风险还是比较高,而大盘股机会反而跌出来了,投资者可以关注新技术、新材料、节能减排、智能电网等板块。快报记者 王海燕

银行股有利好但未必大涨

国泰君安金融业分析师伍永刚分析认为,此次央行对称加息,综合各方面考虑,对于银行盈利的影响是偏正面的。伍永刚指出,此次加息是在预期之中,不过此前机构多预测非对称性加息。此次加息的目的是为了抑制通胀,防止信贷增长过快,也是为了配合房地产调控。对于加息对银行的影响,伍永刚表示,因为活期存款占比较高,银行存贷款利差会有所扩大,这有利于银行净利息收入的增长,对于银行股来说是一个正面的影响。而从间接的角度来看,加息对经济增长会有一些抑制作用,企业盈利会受到影响,会间接影响银行资产质量,对银行会有负面影响。但综合起来,加息对银行是一个偏正面的影响。

不过他认为,周一银行股并不一定会因此而上涨,因为涉及的因素较多,加息对于房地产业上市公司肯定是负面影响,这可能会对银行股股价有所拖累。综合

金融机构人民币存贷款基准利率调整表	
单位:%	
	调整后利率
一、城乡居民和单位存款	
(一)活期存款	0.36
(二)整存整取定期存款	
三个月	2.25
半年	2.50
一年	2.75
二年	3.55
三年	4.15
五年	4.55
二、各项贷款	
六个月	5.35
一年	5.81
一年三年	5.85
三年五年	6.22
五年以上	6.40

快报制图 俞晓翔

》解读

为何会在此时加息? 时点巧妙 不至于过度反应

央行昨日晚间宣布12月26日起上调金融机构人民币存贷款基准利率0.25个百分点。对此,央行货币政策委员会委员李稻葵表示,此时加息时点选择非常好,欧美正逢圣诞假期,市场不至于过度反应,央行此举主要是调节通胀预期。

李稻葵认为,在欧美处于圣诞节假期之时,中国央行加息时点选择非常巧妙,调节利率的重要掣肘就是国际因素。欧美股市即便开盘,交易量也比较少,“经验表明,这可以释放些信息,而市场不至于过度反应,避免热钱的过度涌入。” 新浪财经

为何年内再度加息? 防止通胀预期进一步增强

多位专家表示,虽然央行选择在周六加息有些出乎意料,但是加息本身仍然在市场预期之中。加息有助于抑制通胀预期,应对价格过快上涨,防止资产价格泡沫;同时也可以和数量型回笼工具形成合力,加大流动性回笼力度。

“本次加息是完全有必要的,晚加不如早加。”交通银行首席经济学家连平表示,货币政策应该有一定的前瞻性,当前物价上涨已经持续一段时间,负利率状态也已持续了11个月,且程度还在扩大。

中国人民大学经济学院副院长刘元春也认为,应对通胀压力、回收过剩流动性,加息的作用不可替代。

明年情况如何? 预计上半年还将加息三次

民生银行高级分析师庞博昨天对记者表示:“监管当局已经深刻地意识到货币超发会带来严重后果。在上次加息(2010年10月20日)及本次加息间,央行已多次使用了存款准备金率这一货币工具,但两次的央票停发及地价房价的继续上涨证明了数量型的货币工具效果不大,因此使用利率工具势在必行。另外,中国是自上而下的政府,以GDP为主的主要考核体系令地方政府对资金的渴求永无止境,要遏制这一冲动,我们必须进行配套的行政改革,推进政府的转型。目前一年期2.75%的存款利率仍然不足以应对高达5.1%的CPI,要把一年期的存款利率提升到3%才会初步产生

效果,4%以上才能有较好的效果。2011年央行仍会小幅多次加息,控制信贷增量,并大力推进债券市场的发展以吸收流动性。”

渣打银行中国经济学家李焯昨天对记者表示,通胀已经不是食品领域的问题,因为食品之外的石油、玉米、小麦等大宗商品价格持续上升,每月新增贷款均达数千亿元,可见通胀是由信贷增长、经济快速增长、需求旺盛带动的全局性问题,行政性抑价已不能解决问题,加息是必然。我们预计12月份的CPI同比增长还将保持在5%以上,明年5、6月份时,CPI将很可能上升到6%以上。在这种情况下,明年上半年央行很可能还将加息三次。综合

》理财

提前还款? 存款转存? 加息通道下如何理财?

12月26日起,一年期存贷款基准利率分别上调0.25个百分点。加息后,“房奴”负担增加几何?是否应该提前还款?定期存款转存是否划算?“负利率”时代该如何理财?

“房奴”负担加重,有些人提前还款未必划算

虽然此次加息有点突然,但很多人已经在心理上做好了迎接加息周期的准备。上海白领朱霞这两天正张罗着向父母和姐姐借钱。“前两年买的房子贷款还剩下20多万元,眼看着还要加息,想来想去还是提前还贷减轻些负担。”

但理财专家告诉记者,并不是所有的借款人都适合提前还贷。所有借款人都适合提前还贷,但要看借款人的还款能力,以及利率问题的持续,而选择在现在加息,有助于抑制明年年初的突击还贷。传统上,一季度信贷的需求较为旺盛,加息将提高融资成本。

多位专家表示,选择年内二次加息将向市场传递央行控制通胀的态度,有助于缓解通胀的市场预期,也将有助于为未来的调控留下足够的空间。据新华社

“连续两次加息后,5年期贷款利率累计提高了0.46个百分点,对于那些享受了利率七折的贷款人来说,实际利率提高有限,房贷负担增加不明显。居民有闲钱完全可以用于其他生活设施和消费水平的提高改善。”赵越说。

另一方面,对于那些还款已近中期的贷款人来说,提前还贷意义也不大。以等额本息还款为例,每月还款总额固定,但借款人前期还的利息比重较大,本金比重较小。到了还款中期,借款人已经偿还了大部分利息,提前还款的适意义不大。

存款转存视“存期”而定

不少人关心,加息后,原来的定期存款要不要提前支取办理转存呢?上海银行理财师关英告诉记者,如果市民提前支取定期存款,明年就得后悔,“实在是被逼出手。”

据新华社

》周末楼市

城东又现“日光盘” 98套房两小时抢光

前天河西连拍两块“高价地”,昨天的南京楼市立马像吃了兴奋剂,圣诞节多个楼盘遭遇抢房风,城东的苏宁紫金东郡新推出的98套房源竟在短短两个小时之内卖光。“日光盘”在年底楼市的再现,令人困惑:这究竟是一个什么样的楼市?有答案说:这是一个不用降价就疯狂的楼市。

300多人抢98套房,两小时卖光

“300多人交纳了诚意金,总共只有98套房源,卖光应该不成问题。”在开卖之前,苏宁紫金东郡楼盘的一名负责人就信心十足,售价也和上期房源的持平,在1.5万元/平方米左右,“我们没涨价,也是为了市场平稳考虑”。

有优惠吗?购房人刘女士盯着售楼处优惠通知看了半天,觉得很满意。通知提及的优惠主要为:前期交纳意向金的客户,凭5万元抵6万元房款,额外再享受房屋总价1%的优惠;一次性付款优惠2%、商业贷款优惠1%;在约定时间内签订商品房认购协议的,还可享受总价1万的优惠。

上午10点18分开盘,到10点45分,楼盘一名工作人员对现场销售成绩很满意:“进去了45名客户,卖掉了45套房子,没有一个弃号的!”

“很给力!”刘女士说,部分一楼的房源折算各种优惠之后,均价约在1万元—1.1万元/平方米之间,并且户型很不错,各有特色,户型共达56种之多。

“卖光了!”中午12点多,开发商给出了最终销售成绩,认为当天的热销在他们意料之中,因为不少购房人对产品和定价都很认可。有业内人士打趣说,两个小时就卖光了,不该再叫“日光盘”,应该改叫“时光盘”。

有开发商说“市场根本不需降价”

除了这个“时光盘”,昨天还有多家楼盘赶在今年最后一个周末吹响了冲刺“集结号”,销售也都很好。

江宁的加州城楼盘,推出2期的51套房源,其中36套为联排别墅,总价400万元——412万元,15套为独栋别墅,总价680万元——960万元,开发商给出了分期付款方式,截至中午12点,共卖出11套。

江宁的东方龙湖昨天也推出了162套房源,折后均价约1.1万元/平方米左右,当天共有150组客户登记选房,上午卖掉93套房源。城北的旭日雅筑推出45套房源,户型为90到119平方米的两房和三房,开发商给出了300元——600元/平米不等的优惠,折后均价在9000元/平方米上下,上午销售了30套。

另外,此前“日光”的板桥朗诗绿色街区楼盘,昨天也推出了175套房源,房价较之前有小幅度的上涨,开发商解释是这批房源位于整个一期项目中的最好位置,现场公示价格显示,房源最高价为14596元/平方米,最便宜的11723元/平方米。下午三点钟,开发商自称卖掉了9成左右。

上述几家楼盘对销售成绩均比较满意,有开发商私下表示,这次最后的冲刺算是冲刺对了,“现在购房需求还大量存在,根本不需要降价”。

和房子相比,神马都是浮云

面对开发商在圣诞节给出的各种优惠,细心一算,没有一个楼盘的房价是下降的,昨天在紫金东郡购房的张先生将怨气撒向了土地拍卖:“谁让河西的地价都卖到了12789元/平方米?”他说,这么高的地价,接下来的房价肯定还要涨啊!现在谁不买房,明年就得后悔,“实在是被逼出手”。

据不完全统计,尽管在调控之下,但2010年的南京楼市仍涌现不下10家“日光盘”,比如金地自在城、苏宁睿城等。南京工业大学房地产系主任吴翔华说,这主要为了“购房者担心房价上涨急于买房”“新政调控让部分开发商调低预期刺激了需求”“购房者担心通胀选择抢房”等原因所致,面对购房需求的复苏,接下来的调控将非常艰难。

有网友甚至调侃:“当楼市调控遭遇通货膨胀的预期,和房子相比,神马都是浮云!”

快报记者 尹晓波