



今起降息0.25个百分点,9月6日起降准0.5个百分点 央行年内第四次降息 百万商业房贷月供又少139元

昨日晚间,央行宣布“双降”,自今年8月26日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率0.25个百分点,从9月6日起下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。值得注意的是,这是央行在年内第四次降息,同时放开了一年期以上(不含一年期)定期存款利率浮动上限。
 现代快报记者 刘元媛 马乐乐 综合新华社

算账

4次降息,10万存款一年利息少1000元

10万存款 一年期利息 (按基准利率)	3月1日前 2.75%	4次降息后 1.75%	利息少 1000元
	2750元	1750元	

20年百万商贷每月少还139元

商贷100万 期限20年 等额本息月供	降息前 6822.52元	降息后 6682.7元	每月少还 139.82元
	公积金贷款 60万20年	3479.76元	3403.17元

商贷100万
期限20年
4次降息后月供
共少568元

那么问题来了:降息后如何理财?

央行再次降息,市民的投资理财也将受到影响。像此前火爆的互联网宝宝类货币基金产品收益或进一步下滑。记者昨日查询理财通内货币基金产品发现,最近七日年化收益率均在3%左右,万

分收益在1元下方。而银行理财产品同样受降息影响或出现收益下滑。对此,业内人士认为,在市场仍有降息预期的情况下,可选择期限较长的高收益理财产品来锁定当前相对较高的收益水平。

分析

“金九银十”南京推1.4万套房,会更火吗?

伴随着今年之前3次降息,南京楼市逐渐升温,再次降息会让楼市更火吗?

南京房地产建设促进会秘书长张辉认为,就南京而言,降息加降准,可能对楼市刺激作用比较大,买房人出手的趋势会更加明显。即将到来的“金九银十”里,原本价量齐升就是大概率事件,而在降息降准的刺激下,涨势可能加速。特别是部分领涨板块和领涨楼盘,可能会继续涨价。

据365网站的统计数据,今年9月、10月两个月间,南京预计有74个楼盘推出1.4万套新房,无论是推新的楼盘数量还是房源数量都比去年同期有明显增长。

最近两个月热度最高的江北,仍然是接下来上市量最大的地区。

有业内人士分析认为,当前市场仍然处于很热的阶段,追涨的买房人为数不少,一些优质楼盘或区域内缺少竞争对手楼盘,利用这一点纷纷找机会涨价,预计9、10月间依然会比较明显。

南京工业大学天诚不动产研究所执行所长吴翔华认为,“双降”对包括南京在内的国内十几个楼市较乐观的城市来说,是一个好消息,但对其他城市的楼市没有意义,“短期而言有刺激楼市销量作用,长期看仍需要静观其变。”

解读

为何此时打出双降“组合拳”?

“此次降低贷款及存款基准利率,主要目的是继续发挥好基准利率的引导作用,促进降低社会融资成本,支持实体经济持续健康发展。”央行有关负责人强调。

央行8月11日完善人民币兑美元汇率中间价的报价机制后,人民币汇率的变化引起外汇占款变化进而使流动性出现变化,客观上需要降准释放流动性弥补缺口。

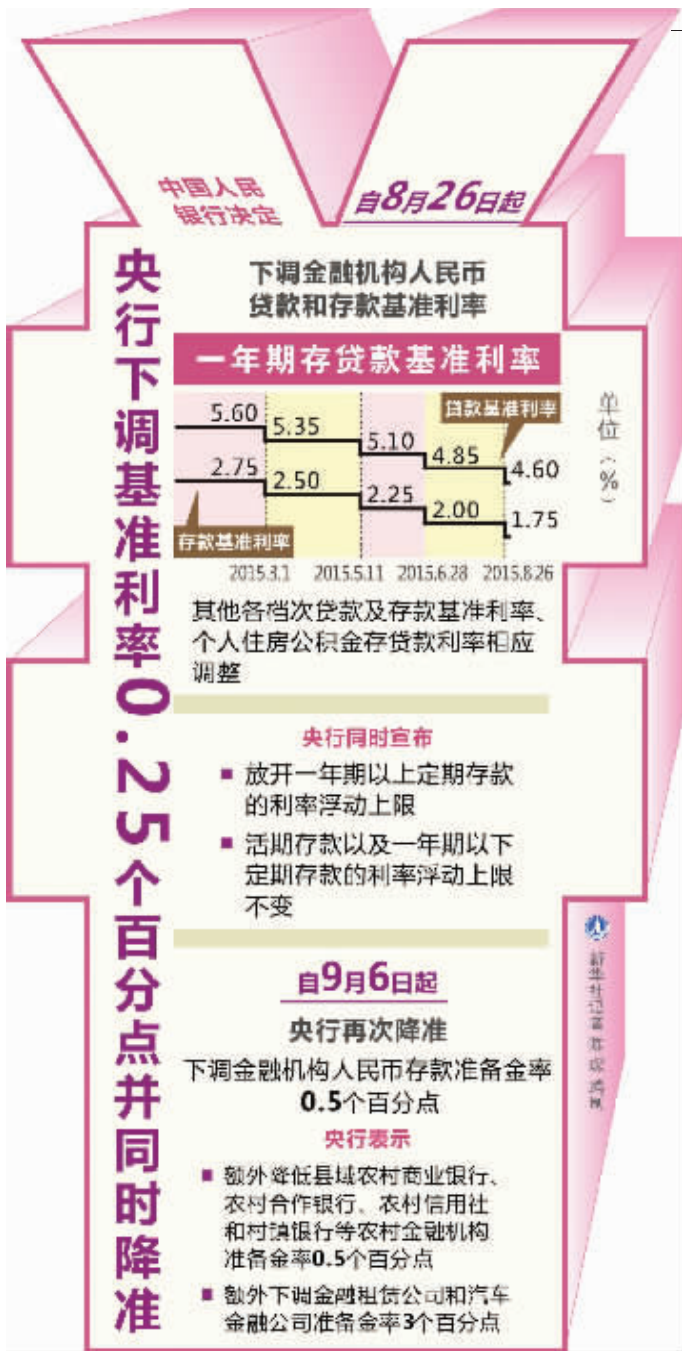
“放开一年期以上定期存款利率浮动上限,标志着我国利率市场化改革又向前迈出了重要一步。”

存贷款基准利率齐创历史新低

此次降息之后,一年期贷款基准利率再创历史新低。今年6月28日,央行就对存贷款对称降息0.25个百分点,当时一年期贷款基准利率已降至4.85%,创出历史新低。如今一年期贷款基准利率再次以4.6%的利率水平刷新历史新低点。与此同时,一年期存款基准利率以1.75%的利率水平创出历史新低。

银行会不会上浮利率揽储?

在连续降息的背景下,放开一年期以上定期存款利率浮动上限后,未来银行会不会将存款利率大幅上浮揽储呢?“估计不太可能,而且也不太可能出现比之前上浮过的利率还高的情况,甚至有的期限利率还会跟随降息一同下调。”昨日,一位银行人士分析,目前银行理财产品利率大多高于存款利率,靠上浮存款利率来揽储效果并不明显。另外,银行未来要提高收入已不能单纯依靠息差。



房子卖得火了,公积金“池子”里的钱贷光怎么办? 南京启动“公转商”贴息贷款模式

你商贷,公积金贴息:等贷时间有望缩短

房子卖得太疯,公积金“池子”里的钱都贷光怎么办?南京住房公积金管理中心昨天出台《南京市个人住房公积金贷款转商业贴息贷款暂行办法》,规定本该由公积金中心下发的贷款,可由商业银行下款,公积金中心向银行补贴因商贷多出的利息。这种“公转商”贴息贷款模式,从发文起生效,可以保证公积金贷款下款更及时。
 现代快报记者 马乐乐

市民可自愿办理“公转商”

文件对“公转商”贴息贷款有详细的解释:住房公积金贷款业务承办银行按照公积金中心审批的个人住房公积金贷款额度,以其自有资金向借款人发放商业性个人住房贷款,借款人仍按公积金贷款规则向公积金中心归还贷款本息,由公积金中心按商业性个人住房贷款规则向贷款银行还本付息,并对其中商业贷款利率高于公积金贷款利率产生的利息差额进行补贴的贷款方式。
 简单来说,对于买房人来说,

现在办理公积金贷款,除了与公积金中心签订协议之外,还需要与商业银行签订协议,至于其他的还款等与原先没有任何区别,虽然放款的是商业银行的商业贷款,但享受的仍然是公积金贷款的利率。

“自愿”也是新规的重要变化。公积金中心称,符合公积金贷款条件的职工,可在自愿的情况下申请办理“公转商”贴息贷款。

等贷时间有望缩短

“等贷”是目前公积金贷款者都需要面对的烦心事。现代快报记者从多家中介处了解到,目前南京

的公积金贷款排队等待时间,已经延长到3—4个月,买房卖房拖延的周期已经较年初大大增加。

之所以“等贷”时间长,就是因为公积金“池子”里没钱了。此次文件规定,当公积金个贷率(即“贷款额”除以“归集额”)高于90%时,将启动“公转商”贴息贷款业务。有业内人士介绍说,一般公积金个贷率达到80%即为警戒线,超过80%就说明额度紧张,而南京楼市今年开春后很火,近两个月都放出了成交量,公积金有多紧张可想而知。

如申请“公转商”贴息贷款,那么市民“等贷”的时间便有望缩短。

“公转商”算哪种贷款?

此次公积金新政还称,目前可执行新政的商业银行只有建设银行。另外,如果贷款人申请的公积金贷款转为商业贷款发放,这次贷款究竟算是公积金贷款、商业贷款还是两个都算?南京住房公积金管理中心昨天还没有作出解释。

南京网尚研究机构总监张丽君认为,“公转商”新政对于想利用公积金贷款,但是因为下款缓慢受影响的购房者来说,算是一个利好消息;对开发商而言,也可以加速其现金回流。