

# 房贷利率“换锚” 你的房贷支出将有啥变化?

在宣布贷款利率“换锚”一周多后，中国人民银行日前明确了房贷新的定价方法。改革后的房贷利率会增还是会减？新发放的房贷利率怎么算？存量房贷利率咋执行？这些问题引起社会普遍关注。

## LPR下降房贷会不会降？

人民银行8月17日宣布将贷款市场报价利率(LPR)作为各银行新发放贷款的主要参考，个人住房贷款定价基准自然也要从原来的贷款基准利率转换为LPR。根据央行公布的改革后第一期LPR来看，1年期为4.25%，5年期以上为4.85%；分别较1年期和5年以上贷款基准利率低10个和5个基点(每个基点为万分之一)。

“如果换成利率更低的LPR作为房贷定价基准，那我的房贷利率岂不是能降一些？”近期打算贷款买房的北京市民王先生起初有过这样的想法，但仔细研究了新的房贷定价方法，他发现此次调整并非此前想得那么简单。

除了定价基准进行了转换，此次央行明确，自10月8日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的LPR为定价基准加点形成。

也就是说，LPR降了，房贷利率不一定降，还要看加点的情况。那么谁来决定加点的多少呢？目前来看，有三个不可忽视的因素。

首先是央行的房贷利率底线。此次央

行公告明确提出，首套房利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套房不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。按8月20日5年期以上LPR计算，购房者资质再好、银行资金再充裕，首套房利率不能低于4.85%，二套房不能低于5.45%。

其次是当地LPR加点下限。每笔房贷具体的加点数值，除了遵循央行制定的全国政策，还得符合当地住房信贷政策要求。此次调整明确，人民银行分支机构将指导各省级市场利率定价自律机制及时确定当地LPR加点下限。

此外，银行会根据综合贷款风险状况，与借款人协商约定。“未来LPR若进一步下调，房贷利率也不一定会降。在现有信贷政策调控下，新增住房按揭贷款额度较之前管控更严，利率也在走高。”苏州一家大行普惠金融部门负责人介绍，改革前当地首套房利率已较基准利率上浮25%。

人民银行副行长刘国强此前曾明确表示，落实“房住不炒”的目标定位，就得做到房贷的增量不扩张、房贷的利率不下降。要确保差别化住房信贷政策有效实施，保持个人住房贷款利率基本稳定。

## 谁的房贷利率受影响最大？

“我应该现在赶紧定下办贷款，还是再等等？”看到新的房贷定价政策出台，近期忙着看房的上海市民杨女士有些举棋不定。

房贷利率“换锚”后，直接关系着打算

贷款购房者的“钱袋子”。专家认为，根据目前实际利率水平来看，此次调整对大部分购房者应该影响不大，只对极少的银行眼中的“优质客户”可能会产生一定影响。

按公告要求，首套房利率不得低于相应期限LPR。这就让个别地区“优质客户”获得首套房贷9折或95折难以实现。不过，央行表示，10月8日前，已经发放和已签订合同但未发放的商业性个人住房贷款，仍按原合同约定执行。专家分析，如果杨女士真的确定能获得9折或95折房贷利率，还是早做决定对她更有利。

不过，据融360大数据研究院发布的35个城市最新房贷利率数据来看，目前执行首套房贷9折或9.5折的城市非常少，7月份上海还有首套房能执行4.84%利率的，但绝大部分城市的首套房平均利率均显著高于4.85%。而且，最近几个月，无论是首套房还是二套房，大部分城市的房贷平均利率都呈微弱上行趋势。

“展望未来一段时间，个人住房贷款利率有上行的可能性，但幅度不会太大。”国家金融与发展实验室特聘研究员董希淼认为，不同银行对个人住房贷款业务定位不一样，在不同区域的信贷资源投入也相差较大，因此在房贷利率会有明显的分化，而大型商业银行房贷利率调整预计相对温和。

## LPR月月变 房贷利率咋变

“以前每次降息房贷利率会在次年调

整，而LPR月月都在变，我的房贷利率会咋变？”这应该是不少贷款购房者心中的疑问。

此次央行的公告明确，个人住房贷款利率重定价周期可由双方协商约定，最短为1年，最长为合同期限。每次利率重新定价时，定价基准调整为最近一个月相应期限的LPR。

也就是说，房贷利率“换锚”后，新增房贷重新定价时得看当时LPR的水平。专家表示，房贷调整频率是最高1年，最低频率可以不调整。房贷利率不会每个月都跟着LPR走，但预计未来银行为了降低自身的风险，会要求客户每年做一次重定价，根据LPR一年变一次。此外，根据央行公告，公积金个人住房贷款利率政策暂不调整。

中国银行国际金融研究所研究员周景彤认为，未来房贷利率会更加突出体现地域性、货币政策和各银行的信贷策略，不同地区、不同客户和不同时期房贷利率的差别会更大，更能体现“因城施策”。

交通银行金融研究中心首席金融分析师鄂永健表示，房贷定价新规对市场影响有限，仍然是此前房地产调控政策的延续：可以维持新的个人住房贷款利率保持总体稳定，既不下降，也不会明显增加个人房贷利息负担。这将有利于在推动企业贷款利率下降的同时，保证房地产市场稳定。

据新华社

# 千磨万击还坚劲 从上市公司半年报看经济增长新动能

万里潮涌，千帆竞发。作为中国经济最活跃的“细胞”，在经济下行压力加大之际，不少上市公司千磨万击、奋勇争先、稳健成长。

“主力军”提质增效，“新势力”深耕研发，“减负担”红利释放……中国经济增长的新动能正在持续孕育、迸发。

## “主力军”提质增效 整体业绩稳中有增

凭借打通聚酯化纤全产业链后形成的规模效应和成本优势，恒力石化上半年实现净利润超过40亿元，同比增幅达到114%；背靠母港“集装箱吞吐量全球第一”的优势，上港集团上半年净赚47.73亿元，同比增长近三成；得益于核心业务稳

健增长和科技创新能力不断增强，中国平安同期净利润达976.76亿元，同比实现68%的增幅……

上半年，沪深主板公司通过扎实经营保持整体业绩的稳中有增，继续展现出国民经济建设“主力军”的特质。上证50和上证180指数成分股上半年净利润分别占到沪市整体的72%和87%。

作为上市公司群体中的基本盘和“优等生”，蓝筹公司实现了高于市场平均水平的快速增长。如工程机械行业蓝筹股三一重工，今年上半年实现归属于上市公司股东净利润67.48亿元，同比增长99.14%。

玖鹏资产董事长郭鹏飞说，在经济转型的大背景下，消费、医药、科技等契合转型方向的行业稳步增长，行业龙头优势加强。而资本资源持续流向优势行业和企

业，也进一步增强了其竞争实力。

数据显示，2019年上半年沪市主板公司实现营业收入17.51万亿元，同比增加10%。深市公司上半年实现营业收入5.95万亿元，同比增9.36%。上海证券交易所相关负责人表示，主板公司营业收入、净利润等多方面体现出经营质量稳中向好，韧性十足。深圳证券交易所相关负责人表示，深市公司积极应对内外部环境变化，整体呈现稳中有进、进中有质的态势。

## “新势力”深耕研发 显现浓厚“创新底色”

8月中旬，随着微芯生物正式登陆科创板，有着“中国硅谷”之称的深圳南山区上市公司已达160家，微芯生物的研发费用占比达27%，排名科创板公司前列。与其同在南山粤海街道的科创板上市公司光峰科技创始人李屹说：“在创新的道路上不能只做追随者，要用颠覆式创新打破传统巨头的技术掌控。”

产融浙鑫财富首席经济学家周荣华表示，作为“创新驱动”的重要动能之一，科技创新需要持续的研发投入。28家科创板公司研发费用平均占比13%，远高于传统行业上市公司。

浓厚的“创新底色”，正描绘美好的创新画卷。作为我国为科技创新“量身打造”的增量市场，科创板已先后迎来28家手握“硬科技”的企业登陆，分属于生物科技、高端装备、新一代信息技术、新材料等“科创”特征明显的新兴行业。

数据显示，上半年这个“新生”群体合计实现营业收入329.63亿元，同比增长18%；实现净利润45.6亿元，同比增长25%。嘉元科技、瀚川智能、睿创微纳上半年净利润“翻番”。

不仅是科创板，不少上市公司聚力研发，迸发出强劲的创新动能。上半年，深市战略性新兴产业公司共投入

研发资金1301.32亿元，同比增长30.21%，平均研发强度达5.59%，高于市场平均水平，为发展提供了持续动力。

## “减负担”红利释放 推进高质量发展

随着减税降费、三去一降一补等政策效应不断显现，市场活力得到进一步激发和释放，不少上市公司的信心增强，加大了生产技术改造、新品研发、关键核心技术攻关的步伐。

“减税降费省下的资金，让我们加大研发投入，深化科技创新体系建设。”创业板上市公司吉艾科技相关负责人说。

今年上半年，深市上市公司税费占营业收入的比例为5.39%，同比下降0.53个百分点，合计减轻税费315.51亿元。

来自上交所的数据显示，煤炭和化工制造等传统产能行业，资产负债率分别下降了1.14和0.15个百分点。通用设备制造、汽车制造行业以及计算机、通信和其他电子设备制造业，分别比去年年底下降0.47个百分点、0.84个百分点以及0.82个百分点。

在实体企业去杠杆取得一定效果的同时，商誉占比下降、高比例质押缓解等也为上市公司“轻装上阵”带来支撑。

上交所相关负责人说，截至6月30日，沪市商誉余额为5255亿元，占沪市公司净资产1.83%，比去年同期下降0.14个百分点。主板公司大股东质押方面，年初至今已有28家公司控股股东质押比例下降至80%以下。

在“减负担”红利释放等因素作用下，不少上市公司展现良好的增长势头，高质量发展蹄疾步稳。深交所相关负责人说，目前，深市共有280家公司发布了前三季度业绩预告，153家公司预计前三季度净利润同比增长。

据新华社

# 沈阳农业大学 高等学历继续教育招生简章

兽医、水利工程。高中起点专科，学制：2.5年，学费：1800元/年。

**本科专业：**农学、园艺、林学、动物医学、动物科学、园林、水产养殖学、电气工程及其自动化、机械设计制造及其自动化、计算机科学与技术、食品科学与工程、水利水电工程、农业水利工程、农业机械化及其自动化、土木工程、交通运输、土地资源管理、会计学、农林经济管理、市场营销、环境科学。高中起点本科，学制：5年；专科起点本科，学制：2.5年。学费：农学、园艺、林学、动物医学、动物科学学费为1860元/年，其它专业为2200元/年。

网上填报信息和缴费时间：9月2日—10日

报名网址：[www.lnzsks.com](http://www.lnzsks.com)

现场报名信息确认时间：9月4日—9月12日

联系电话：024-88487172

**专科专业：**作物生产技术、林业技术、畜牧