

凡真财经工作室——记录平凡生活中的真实财经故事

存量贷款LPR利率新政本月开启 仅有一次的“换锚”机会,你怎么选?

银行喊你去转贷款利率

小佟最近接到贷款银行通知,她一直关注的LPR利率调整一事,银行已做出具体安排,她只需在本月16日以后登录贷款银行的APP,线上操作即可选定以后的按揭贷款是按LPR利率走,还是以现在的利率固定下来。

小佟手上有一份贷款金额232万元、贷款利率为5.635%(基准利率上浮15%)、贷款期限为25年的房贷合同。根据央行公告的要求,自2020年3月1日—8月31日,借款人与银行需对原浮动利率转换条款进行协商,以前的基准利率贷款都必须转换为“LPR+加点”或者固定利率的形式。也就是说,以前的贷款利率锚定的是基准利率,现在锚定的是LPR利率。并增加了固定利率这一选项。“换锚”了,像众多还未还清房贷的朋友一样,小佟也急于了解什么是LPR,新政下怎样才是最适合自己的选择。



LPR利率怎么来的?

LPR是贷款市场报价利率,是2013年利率市场化改革的产物。

通俗讲,以前银行贷款的利率,要参考央行基准利率。基准利率高,可能贷款利率就高点,基准利率低,可能贷款利率就低点。基准利率最近一次下调是2015年10月,所以那之后买房的,参考的基准利率都是4.9%,早期买房的可能打9折甚至8折,也就是(4.9%×90%或80%),之后房价涨了,开始调控后,房贷利率基本要上浮10%或15%,即(4.9%×110%或115%)。

但是基准利率是央妈说的算,这样银行就比较被动,不能按照自己的“想法”来放贷。所以2019年8月份央行发了个公告,简单讲就是要市场化:房贷利率不再参考基准利率,而是要以LPR为锚,并且增加了5年期LPR品种(之前只有1年期)。

那么,LPR利率怎么来的呢?简单讲,18家银行按照MLF利率加点的方式报价,然后去掉最高和最低之后算术平均,每个月20日报价一次。

新政下,LPR加点怎么计算?

如果你的房贷利率是2020年1月1日前银行已发放的和已签订合同但未发放的参考贷款基准利率定价的浮动利率贷款,那么3月1日—8月31日期间,可以重签合同。无论何时办理转换,其皆需

保持2019年12月公布的LPR利率为基本标准(5年期以上4.80%)。

有两个选项让你选择:一是固定利率,也就是你现在的房贷利率固定后,再也不会变;二是转换成LPR加点,也就是以后的房贷利率,要跟随LPR利率浮动。

首先,不管你签没签,2020年的房贷利率都是不变,要2021年1月1日起开始;

其次,LPR利率是一个月报价一次,如果你签了,房贷不是按月跟着浮动,因为重定价周期最短是一年。

比如你重定价周期选择一年,那么2021年的房贷,参考的是2020年12月份5年期LPR报价,2022年的房贷,参考2021年12月份5年期LPR报价;如果你选择两年,那么2021年、2022年的房贷,都是参考2020年12月份5年期LPR报价(具体参考哪个月的报价,要看你跟银行签的重定价日期是哪天,一般按每年1月1日举例)。

最后,房贷利率如果切换到LPR加点,那么你以后的房贷利率都是【LPR+(你现在的房贷利率-4.8%)】,其中,4.8%是2019年12月份5年期LPR报价。比如你现在的房贷利率是基准利率上浮10%,也就是5.39%,那么你切换到LPR加点之后,你以后的房贷利率就是LPR+0.59%。

原则上来说,首次转换后的利率,不得高于原贷款合同利率;且转换之后,加点数值一旦确定后,会一直保持固定不变的。

转换之后是否划算

根据文件规定,转换时点利率水平

保持不变,重新定价周期最短1年。2020年转换时点不会变,全年都执行这个利率,全年房贷就不会变。到2021年1月如果LPR报价发生变化,加点又是不变的,那么2021年1月起,你的房贷就会变。如果2021年1月的LPR继续降低,你就占便宜了;如果LPR提升,你就要多出些利息。

2021年以后,每年都是一样的规律。因此,利率转换是否划算与LPR利率未来的走势,有最直接的关系——LPR利率下行,那么肯定是转换之后更为划算的。

LPR利率上调,当然选择转换成固定利率,更为划算一点。

对于房贷来说,动辄20年、30年,虽说短期内LPR利率大概率还会下行的,但谁又能保证10年、20年之后,LPR利率不会大幅度上调呢!

带着这样的疑问,小佟咨询了相关专业人士,普遍认为剩余贷款期限的长短,对转换有着最直接的影响——如果房贷剩余贷款期限不足5年,由于LPR利率处于下行通道当中,显然选择转换成LPR浮动利率,是较为划算的!

但如果剩余贷款期限超过20年,时间较长,LPR利率波动将会比较大,相对而言,转换成固定利率对风险的把控以及资金成本控制更确定一些。

特别提醒:每个贷款合同只有一次转换的机会,一旦确定将无法再改变!这道选择题还是要好好掂量一下,再做决定!

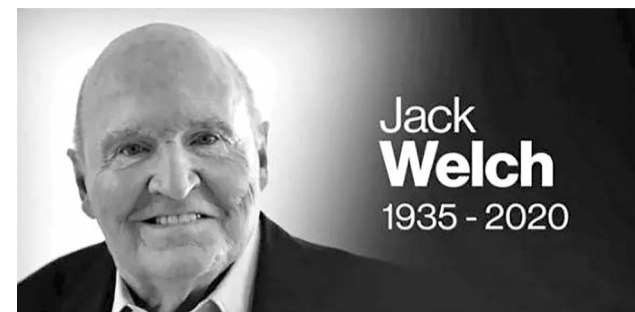
凡真

满腹经纶

经济学著作·快读

《商业的本质》

作者:杰克·韦尔奇 苏兹·韦尔奇(美) 译者:蒋宗强



关于杰克·韦尔奇

本周,通用电气前董事长兼首席执行官杰克·韦尔奇(Jack Welch)逝世,终年84岁。1960年,25岁的杰克·韦尔奇博士毕业,以助理工程师的身份进入通用电气公司(GE)。二十年后,他成了这家公司的董事长兼总裁。又过了二十年,他在巅峰时刻离去。韦尔奇被称为“全球第一CEO”。他是美国工业时代最后的传奇,在他之后才是属于乔布斯、贝索斯和扎克伯格的时间。韦尔奇名震四方来源于两个方面,一个是业绩,另一个是管理理论。

韦尔奇1981至2001年担任该公司的董事长兼首席执行官,是GE历史上最年轻的董事长。在韦尔奇执掌GE的20年间,公司市值从120亿美元增至4100亿美元,高居世界第一。

退休后,韦尔奇撰写的《杰克·韦尔奇自传》与《赢》畅销全球。2010年,他创办杰克·韦尔奇管理学院,这一在线MBA项目获得了广泛赞誉。《商业的本质》是杰克·韦尔奇对过去十几年商业变革的反思和总结。他指出,科技革命给市场带来了巨大变化和诸多杂音,但作为管理者,不能迷失商业中最核心的东西。在当今的新商业环境下,要想“赢”,就必须遵从商业的规则,回归商业的本质。



商业的本质 THE REAL-LIFE MBA

商业是探求真实、建立互信的过程

作者在中文版序及前言中开宗明义阐释——商业是探求真实、建立互信的过程。“任何人都应该单枪匹马地从事商业”,商业归根结底是一项“团队运动”,必须依靠团队的力量,你要尽最大努力去征求他人的建议和想法,获取他人的帮助。本书分为三个部分:商业篇、团队篇和职业管理篇。

在商业篇中,作者从解答一个被频频提起的问题开始——“为什么很难将所有人拧成一股绳?”

如何才能充分调动每一位员工的积极性,使其围绕着一个使命,采取具有高度协同力的行动。作者认为最好的使命陈述是既目标远大,能鼓舞人心,又切合实际。书中用了尼尔森和纳尔科两个例子说明一个好使命的美好之处,在于能让每个人都集中精力,鼓足干劲。“人们突然知道了自己为什么要来这里工作,他们看到了自己的未来。”

在战略制定过程中,用“五张幻灯片法”研判公司的外部经营环境切实有效。第一张,详细地评估公司所处的“竞技场”——竞争对手是谁?市场份额多大?优缺点是什么?他们的内部状况如何?第二张,分析竞争对手最近的活动——过去一年,各竞争对手都有哪些可能改变市场格局的举动?是否有人引进可以改变竞争格局的新产品、新技术或新的销售渠道?行业内是否出现了新的进入者以及它在去年的业绩如何?第三张,分析自己在过去一年的状况如何(用第二张分析的角度)?第四张,分析潜伏的变量,尤其是你最担心的事情(竞争对手是否推出新产品,有没有改变竞争格局的并购交易,会不会出现一匹黑马)。第五张,分析自己的优势,是否具有重大的、令人惊叹的、能够出奇制胜的优势,能够让你改变和主导市场。

作者告诫我们,在商业领域,一旦有所担忧,往往就是一个信号,预示着你将遭受重创。这相当于你的早期预警系统。要弄清楚自己在担忧什么,并敢于面对,就是明智的担忧。大多数试图隐藏秘密的做法都适得其反,压根儿不存在包得住火的纸。预防危机的原则:一、积累商誉。二、利用“多渠道”向公众发出响亮的声音。三、善待离职员工。四、一切终将过去。

这本书也是一本领导者的书,在团队篇中,作者阐明最大可能依靠群策群力达到团队胜利,是领导者的核心工作。

作者认为,领导力的内涵有两个方面:①真实和信任;②不断地探求真实,不懈地打造信任。追求真相,是领导力的本质要求,如果你与下属之间没有信任,那么你永远不会得到真相。唯一的应对良方就是“简易化管理”,在每一个决定和每一个行动中,都要不断地追求真实,不断地建立互信,在此基础上领导自己的团队。

而在职业管理篇中,作者回答了一个哲学问题——我的生命应该如何度过?

作者说,把你的生活想象成两条高速公路,一条路上代表着你擅长的事情,另一条代表着你真正喜欢做的事情。现在,想象一下这两条高速公路交叉的情景。你的幸福与你的能力实现了交叉,没错,这个交叉点,就是你构建职业生涯最理想的地方。工作和生活的选择无非是个人做出的一个选择。每个选择都会引起一定的后果,包括在社交、经济、情感等方面的后果。需要根据自己的价值观对这些认真权衡一番,其他一切只不过是噪声而已。

一旦你产生了一个简单的坚定的想法,只要你不停地重复它,终会使之成为现实。提炼、坚持、重复,这是你成功的法宝;持之以恒,最终会达到临界值。管理没有永恒的答案,只有永恒的追问。《商业的本质》中所阐述的管理哲学,是大道至简,然后知易行难,如何将知化为行,如何做到知行合一,才是每一个领导者乃至每一个个人所应探求的根本。

让认知链接财富 让财富创造生活

房贷利率新政
自2020年3月1日起,金融机构应与存量浮动利率贷款客户就定价基准转换条款进行协商,将原合同约定的利率定价方式转换为以LPR为定价基准加点形成(加点可为负值),加点数值在合同剩余期限内固定不变;也可转换为固定利率。定价基准只能转换一次,转换之后不能再次转换。已处于最后一个月重定价周期的存量浮动利率贷款可不转换。存量浮动利率贷款定价基准转换原则上应于2020年8月31日前完成。

一周资本市场

海外疫情蔓延 A股会遭遇“倒春寒”吗?

3月2日至3月6日这一周,A股市场缩量反弹,主要股指均上涨。两市A股日均成交金额为10650.93亿元,较上一周减少13.10%。上证综指周涨5.35%,收于3034.51点;深证成指周涨5.48%,收于11582.82点;创业板指周涨5.86%,收于2192.94点。该周市场各类风格板块表现均衡,价值风格类板块代表指数上证50、中证100、沪深300分别周涨5.10%、5.01%、5.04%;成长风格类板块代表指数中小板指、中证500、中证1000分别周涨4.27%、5.73%、7.25%;该周市场的所有行业均取得上涨,其中涨幅靠前的行业有:农林牧渔(12.17%)、纺织服装(11.28%)、商业贸易(9.64%)、建筑装饰(9.26%)、化工(8.10%);涨幅靠后的行业有:电子(1.44%)、银行(3.32%)、计算机(4.30%)、传媒(4.43%)、汽车(4.77%)。全市场两融余额11321.25亿元,较上一周末增长2.70%;该周,周沪股通日均成交额396.00亿元,较上一周减少5.20%。该周的周沪股通资金净流入56.74亿元,较上一周多流入211.18亿元。

随着海外疫情的蔓延,三月份,A股市场将会不断受到海外疫情与资本市场异动的“骚扰”。上周,全球资本市场恐慌下跌,美国股市出现了自2008年金融危机以来最大的单周跌幅,从而也引发我们A股市场的波动。

中信证券认为,站在国内角度看,经济总量上的影响需要进一步观察,结构性的冲击更需关注。一方面海外疫情会抑制留学、旅游、航空等服务行业和商品贸易,但会刺激口罩、医疗器械等医疗行业的需求。另一方面,产业链上严重依赖海外中间品的行业生产受冲击较大,但是进口替代能力强的行业与企业将会从中受益。

兴业证券认为,在全球都遭遇经济下行压力的背景下,中国反而是避风港,因为我们无论在疫情的控制,还是财政政策、货币政策都是最给力的,也是执行力最强的。在全球资本市场的动荡间,人民币资产恰恰形成了避风港的效应。所以,就算短期会受到海外不确定性的影响带来“倒春寒”,也没有什么可以担心的。 杨庆文

险途知航

助力企业复工复产

义乌五家保险机构联推疫情专供保险



华灿光电义乌苏溪厂区内,返岗员工已进入健康状态

通讯员 陆超男 全媒体记者 童凡真 文/摄

3月4日,人保财险义乌市分公司将一张保额高达100万元的疫情专供保险保单送到华灿光电浙江有限公司工作人员手中。据悉,这是人保财险在义乌签出的首笔“营业中断保险”,保单生效6个月内,企业复工复产后发生因疫情导致3天以上营业场所封闭或隔离的,将按日获得赔付。

疫情专供保险助力企业复工复产

据了解,华灿光电浙江有限公司集团是义乌市首批复工的企业之一,除本地员工、外地返岗员工外,另有技院校入驻企业顶岗实习支援复工。企业在严格落实防疫举措的同时,还积极引入保险机制确保顺利复工、安全复产。

“除营业中断保险外,我们推出了非常多元的疫情专供保险来助推企业、个人复工复产。如保障包含法定传染病确诊给付、身故给付和住院津贴三项的法定传染病保险,以及能让员工获得疫情误工补助金保障的雇主责任险附加疫情专属条款。”人保财险义乌市分公司团

险部经理楼凌云表示,疫情专供保险并不是只有华灿光电这类高新企业可以投保,小微企业、个体门店也有针对性保险产品可选,而且成本可控性价比高,人均费用最低几十元,就能让保险公司进行复工风险兜底。

五家保险机构 联推保险产品抗击疫情

在返岗车费报销、组织专车接送、千干千企帮扶等一系列复工复产“大礼包”助攻下,义乌企业复工率正逐步提升,已经复工或正在复工路上的企业主既有重启事业的兴奋又有对疫情影响的担心。员工返岗后感染怎么办?员工隔离要发放误工费补贴吗?营业中断产生的损失谁来负责?

上周,人保财险义乌市分公司、平安财险义乌支公司、太平洋财险义乌支公司、大地财险义乌支公司、国寿财险中支公司5家保险分支机构联合定制,针对市内非公企业复工联合设计了这款名为“营业中断保险”的疫情专供产品,可保障企业因法定传染病导致停工停产的损失。义乌版营业中断保险主要面向年纳税规模30万元以上的中小企业,不仅覆



华灿光电浙江有限公司拿到人保财险疫情专供保险保单

盖本企业经营场所和人员出现疫情,周边区域出现疫情导致企业停工停产也在保障范围内。保障时长为6个月,企业根据自身规模选择投保档类,出险后可得到每天3500元、5000元、7000元、10000元四档定额赔付,免责3天,最长赔付30天。

疫情期间的保险保障工作 正在进行时

目前义乌针对企业复工的保险产品种类较多,除营业中断损失进行保险兜底外,员工隔离要发的误工费津贴、在岗感染病毒需要支付的费用,都可以通过各类疫情专供保险进行解决。

为助力我市实现疫情防控和经济社会发展“两战都要赢”,我市保险行业正加大力度,优化服务帮助企业有效应对新冠肺炎疫情,除针对企业复工复产疫情防控压力、应收账款回收不及、产品价格波动等多重风险推出一批疫情专供产品,还发布了免费延长保险期限、适当缓缴保费、分期支付保费、简化报损和索赔程序等多种惠企政策。切实缓解企业压力,全力做好疫情期间的保险保障和服务工作。