



房贷利率正式以LPR为定价基准

珠海银行对接房贷“新赛道”

国庆长假刚过,牵动无数购房者神经的个人住房贷款利率迎来重大调整。根据人民银行公告,自2019年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贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率,二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。实行新的房贷利率政策后,会对购房者有哪些影响?

□本报记者 耿晓筠

8日,记者在我市工农中建交五大银行了解到,目前各大银行均已开始执行LPR房贷利率政策。以LPR为定价基准的房贷利率是什么意思?与以前有何区别?我市银行业专家解读说,从8日开始,所有商业银行的新发商业性个人住房贷款利率,以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。按照人民银行9月20日公布的LPR贷款利率,一年期的利率为4.2%,五年以上的贷款利率为4.85%,新的“最优”房贷利率是:商业性个人住房贷款首套利率不低于4.85%,二套利率不低于5.45%。简单地理解就是,从现在开始,10月份各商业银行的房贷利率=9月的LPR利率+加点。这个“加点”,是各银行根据各自银行的情况自己制

定出来的。除珠海农行尚未向记者透露新房贷利率的加点基数外,其他几家银行的首套房利率加点区间均定在54-55个基点不等,二套房利率加点则在78.5-80个基点。

据珠海一国有一行工作人员介绍说,今年8月20日,人民银行首次实行LPR新机制,新报价机制与MLF利率挂钩,报价频率改为每月报价一次,LPR新机制的实施意味着开启了我国贷款利率双轨合一的进程。新的个人房贷利率计算方式,是将过去由央行制定的贷款基准利率变成了目前由18家参与利率报价银行的贷款利率平均值LPR即贷款基准利率。以央行基准利率改为LPR利率基准后,意味着房贷基准利率会随时变动。对于准备贷款买房的人来说,和以往不同的是,贷款价格从以往

“一年一变”或“几年一变”变成了“一月一变”,更直观、灵活地反映了市场利率价格的变化。

我市银行业人士表示,按照各银行新的利率计算,10月的房贷利率要普遍比之前的稍微高一点。这会影响到哪些购房者的“荷包”?据了解,根据规定,在10月8日即定价基准转换日之前,已经发放和已经签订合同但未发放的贷款仍按原合同执行。这意味着,各银行的存量个人住房贷款者不受影响,对于已经买房还在还贷的人群按照老的合同继续执行。与此同时,人民银行公告明确表明,公积金个人住房贷款利率政策暂不调整。我市银行业人士坦言,其实,对于正在等待银行放贷的购房者而言,也不用太过担心,未来一段时间,房贷利率平稳过渡将是主流。同

时,由于利率政策具有不可预测性,LPR利率每个月都或多或少有波动,早几个月买房或晚几个月买房没有明显的“赚”或“亏”。因为按照银行贷款合同,贷款利率仍是在LPR报价机制下按照“一年一调”的原则,当年内每月的还款额仍是固定的,这样即使贷款购房者在相对高利率段位获得贷款,当市场进入降息通道后,最迟一年购房者就可以享受到较低的利率,反之亦然。

有专家认为,房贷利率从“政策利率上浮”转向“5年期加点”模式,意味着楼市利率与实体经济利率将彻底脱钩。专家提醒,在“房住不炒”的主基调下,近一段时期房贷利率“掉头”向下的几率并不高,因此,购房者要清醒评估“实力”再出手买房。

收藏世界

2019香港秋拍

现当代艺术板块火爆

“买买买”动辄过亿

□本报记者 耿晓筠

这个国庆长假,就在全国人民都在忙着“打卡”消费时,2019香港秋拍也在火爆中一次次完成了动辄过亿的“买买买”。

在10月4日至7日的四天时间里,苏富比香港、保利香港以及嘉德香港三家拍卖行中有关现当代艺术板块都有不少佳音传出,如常玉、奈良美智单件作品皆近2亿成交、刘野刷新个人拍卖纪录、吉卜力一张手稿拍出百万价格……粗略算来,仅三大拍卖行的成交总额就高达18亿多港元,为2019香港秋拍的第一轮交出完美的“成绩单”。而从苏富比、保利、嘉德三大拍卖行有关现当代艺术的各专场总成交率来看,大部分都比近几年的成交率要高,除了拍品过硬,同时也再次印证市场强劲的购买力。

在本轮秋拍中,艺术家常玉绝对是最大赢家。上拍数量4件,超千万作品3件,最高一幅《曲腿裸女》以1.979亿港元成交,刷新了常玉的拍卖纪录,4件作品总成交额达3.0559亿港元。在长假的最后两天,这幅被网友戏称“史上最贵的腿,一笔一千万”的画作《曲腿裸女》几乎霸屏微信朋友圈,也让常玉的名气大增,变得妇孺皆知。其实,关注常玉作品的人都知道,近年来,常玉的优质作品不断在拍卖场涌现,且热度不减,他的画作也被拍卖得越来越贵,此次绝非偶然。

另外一个赢家,当属日本当代最具代表性的艺术家奈良美智。奈良美智的动漫作品谈不上“美”,作品中的小孩与小狗无论是长相还是神情都与主流文化类型中的可爱与美丽沾不上边,以丑丑的“外貌”治愈现实中的心灵是他的风格。但不“美”并不影响他的追捧程度,在6日的香港苏富比“当代艺术夜拍”中,他的巨幅作品《背后藏刀》以1.7亿落槌,成交价为1.957亿港元,刷新其个人拍卖纪录,市场对他的宠爱程度可见一斑。据悉,这也是拍场上历来尺幅最大的奈良美智画布作品之一。而在另一场保利“现当代艺术专场”中,奈良美智的高达6米的《然而并非一切(绿屋)》也以4012万港元高价成交。在本轮秋拍中,奈良美智共有5件拍品,总成交额达3.4269亿港元,让现场人士再次感叹,粉丝潮流文化的来势凶猛。

拍场上的好作品还有很多,有人甚至排出“TOP30”,将各个可圈可点的作品一一盘点。除了赵无极、周春芽、曾梵志等拍卖场上的“票房保证”外,刘野算是一匹“黑马”,在此次香港秋拍上表现不俗,不仅3件作品进入“TOP30”,以5218万港元成交的《烟》更刷新其个人拍卖纪录。

一件件“天价”艺术品的拍出,一次次的刷新着世人的观念和想象空间,也让各界看到艺术市场仍然充满机会。不过,也有专家提醒,泡沫仍然存在,藏家出手时仍需谨慎。

保险业人士向珠海家庭建议:

敬老爱老从一份保障做起

□本报记者 耿晓筠

又是一年重阳时。重阳节又叫“老人节”,在这个敬老爱老的节日里,如何让老年人安度晚年,是每个家庭都要面对的问题。珠海保险业协会呼吁,敬老爱老应该从一份保单做起。

随着我国人口老龄化的加剧,养老已经成为民生问题中的重点和难点。据中国人寿珠海分公司有关负责人介绍,近年来,珠海各级政府探索购买养老保险服务、创新多元化城市养老模式等方面做了许多积极有益的尝试,如珠海市、区两级政府连续5年为全市60岁以上户籍老年人“全覆盖”购买“银龄安康”老人险,让越来越多的珠海家庭得到实惠;与

此同时,从今年初开始在我市推出的“大爱无疆”珠海市附加补充医疗保险项目的理赔情况看,申请理赔的绝大多数是老年人群,大大减轻了珠海老年人家庭的看病就医负担。

在采访中,我市保险业人士坦言:目前我市大部分家庭,对于如何对待家中年迈的父母考虑得并不周全。对于家庭来讲,该主动做些什么才能让家中老人更好地颐养天年?珠海保险业协会温馨提示,老年人由于身体各项机能都在逐渐衰退,身体免疫力、灵活性也在下降,更容易遭遇意外风险,建议珠海家庭除为老人购买政策性保险之外,还可通过商业保险给老人配置必要的保障。

保险专家支招,有条件的家庭,子女可以每年

为老人购买一份意外伤害险。因为老年人遭受意外伤害的概率远高于其他年龄段,特别是在外出旅游等意外情况中更容易受到伤害,因此,一份意外伤害险应作为老年人保险规划的重要组成部分。与其他险种相比,意外伤害险具有保费低、保障高的特点,且投保费率与年轻人投保的费率差别不大,保障也较为全面。

此外,为老年人购买一份健康险非常必要。步入老年后,绝大部分人的健康状况大不如前,健康险有医疗保险、疾病保险、收入保障保险和长期护理保险等种类,根据老年人的特点,可以选择重疾险和医疗险,其中医疗险主要包括就医的门诊费用、住院费用、护理费用、

手术费用、药品费用等。不过,需要提醒的是,许多商业险种都有投保年龄限制,年纪越大,保费越高。

据我市保险业人士透露,目前市场上可供老年人选择的保险并不多,而且许多保险品种都对投保人年龄做了限制,特别是60岁以上的老人,可选的商业保险相对有限,因为投保人年龄越大意味着出险率越高、风险越大,这是老年险种产品缺乏的重要原因。

面对这一尴尬局面,我市保险专家提醒,现代人要有“越早买保险越划算”的意识,因为保费支出多少与年龄有关,投保年龄越小,所需的费用就越少,年龄越大,所需的费用就越多。因此,在父母50多岁还算年轻时为他们投保,更为实惠。