



你说·我说

# 存量房贷“换锚”8月底结束 你换了吗?

## 是骗子狡猾 还是贪心作祟?

■维扬书生

还一直蒙在鼓里。

近日,一女子轻信所谓“奢侈品公司员工”,在其怂恿下做起微商,结果被骗23万元。据媒体报道,上海市虹口区人民检察院以诈骗罪对涉案中两名犯罪嫌疑人提起了公诉,两人均获刑。

试想,如果当初骗子张某某介绍曹女士做微商赚差价时,曹女士就多多个心眼,核实一下张某某的真实身份,或将张某某发过来的名牌包包送专柜鉴定真假,也许就不会上当受骗了。类似轻信他人谎言而上当受骗的案例还有不少。2012年10月,上海何女士欲购买某热销楼盘的商品房,轻信中介所说的“内部房源”被骗30万元;2018年,李女士购买“京东内部卡”被骗47万元;2019年,西安刘先生轻信网友介绍的“内部人员”买低价房,被骗3万元……

上海曹女士一个月花23万元买24个假包,其遭遇确实令人同情,但仔细分析这起诈骗案,就不难得出这样的结论:骗子固然狡猾,但受害人曹女士自己也有值得吸取的教训。

每一起诈骗案背后,都有受害者一夜暴富的贪心在作祟,因为发财心切,才失去本应有的警觉和戒备,才有意无意地成了骗子实施诈骗的“神助攻”。哪有什么“内部人士”“内部价格”?有的只是披着善良外衣的骗子。

这些银行表示,如客户对统一转换有异议,可以换回固定利率。但这种做法引起一些客户不满,认为银行不该“擅自做主”。

俗话说“害人之心不可有,防人之心不可无”,面对飞来横财,我们一定要提高警惕,理性面对,多与家人朋友商量,及时识破骗子的把戏。

记者从相关部门了解到,如果转换期结束,仍有客户没有主动做出选择,这部分房贷应该依旧按原合同约定的挂钩贷款基准利率。其结果可能与选择固定利率相同。

业内人士表示,贷款基准利率已不再是新发放贷款的定价参考,央行对其调整的机率较小,所以未如期选择转换,房贷利率可能将长期不变。另外,尽管银行批量转换便利了部分客户操作,但银行不应该剥夺客户选择的权利,存量房贷定价基准转换必须遵守法治化原则,尊重客户意愿。

在曹女士看来,她这回是遇到贵人相助了,想不发财都难。如果不是她的客户收到包后经专柜鉴定是假货,曹女士

■新华社记者吴雨、杨有宗

存量个人住房贷款定价基准转换按计划将于8月底结束。疫情影响下,存量房贷“换锚”进展如何?贷款市场报价利率(LPR)已数月“按兵不动”,房贷转换为LPR定价还合适吗?记者就此进行了采访。

“通过手机银行APP操作也就几分钟时间,但转不转换考虑了很久。”上海市民王先生告诉记者,在观望了一段时间后,他近日把房贷转换为LPR定价,原来按照基准利率4.9%计算的房贷利率,将变成LPR+0.1%来计算。“LPR已经下调多次,在国家引导利率下行的背景下,估计以后还会降,换成LPR应该合适。”

中国人民银行去年底发布公告称,2020年3月1日至8月31日,将进行存量浮动利率贷款的定价基准转换。客户可与金融机构协商决定“换锚”为LPR,还是固定利率。如果选择转换为LPR

定价,存量房贷利率将采用LPR加点的形式。加点数值为原合同最近的执行利率与2019年12月LPR的差值。

记者采访发现,已有不少人选择将存量房贷转换为LPR定价。中信银行相关人士介绍,该行个人存量贷款定价基准的转换率超过80%,转换客户中九成以上选择了LPR浮动定价模式。

从去年8月至今,人民银行已发布12次LPR,与个人住房贷款利率挂钩的5年期以上LPR由首期的4.85%降至目前的4.65%。仅今年以来,5年期以上LPR就已两次下调,较去年末累计下调了15个基点。

中国民生银行首席研究员温彬表示,在预期LPR下行的背景下,客户选择浮动利率定价会比较合适。但在通胀上行等因素影响下,今后LPR也不排除会进入上升周期,浮动的房贷利率也可能随之走升。

转换为LPR定价后,房贷利

率将“随行就市”。由于面临浮动变化的不确定性,不少存量房贷客户仍保持观望。

“5年期以上LPR已数月未作调整,说不准未来还有多大下调空间。”还没拿定主意的北京市市民熊女士告诉记者,她想等8月20日最新的LPR报价出炉后,看形势再作决定。

自4月20日下调10个基点后,5年期以上LPR已连续三期“按兵不动”,较前期的累计降幅也远不及1年期LPR降幅。这体现了金融政策对房地产的调控意图,释放出促进房地产市场平稳健康发展的信号。

进入下半年以来,杭州、宁波、东莞、深圳等城市加码楼市调控政策,继续落实稳地价、稳房价、稳预期目标。融360大数据研究院分析师李万斌表示,近期金融部门重申“房住不炒”的政策基调,强调严禁资金违规流入楼市,各地市场利率定价自律组织在调整LPR加点下限时将更为谨慎。

眼看转换结束时间临近,部分地区存量房贷定价基准转换工作推进较慢,这让一些银行“着急”。

建设银行相关人士告诉记者,该行已经积极采取公告、短信、微信、电话、手机银行弹窗、海报等多种方式通知客户,促进存量房贷定价基准转换有序推进。

那么,对于未能如期转换的存量房贷,银行将会如何处理呢?记者了解到,已有多家股份制银行表示,对于8月31日后仍

未确定定价模式的存量房贷,银行将代客批量转换为LPR定价。

记者从相关部门了解到,如果转换期结束,仍有客户没有主动做出选择,这部分房贷应该依旧按原合同约定的挂钩贷款基准利率。其结果可能与选择固定利率相同。

业内人士表示,贷款基准利率已不再是新发放贷款的定价参考,央行对其调整的机率较小,所以未如期选择转换,房贷利率可能将长期不变。另外,尽管银行批量转换便利了部分客户操作,但银行不应该剥夺客户选择的权利,存量房贷定价基准转换必须遵守法治化原则,尊重客户意愿。

业内人士表示,贷款基准利率已不再是新发放贷款的定价参考,央行对其调整的机率较小,所以未如期选择转换,房贷利率可能将长期不变。另外,尽管银行批量转换便利了部分客户操作,但银行不应该剥夺客户选择的权利,存量房贷定价基准转换必须遵守法治化原则,尊重客户意愿。

业内人士表示,贷款基准利率已不再是新发放贷款的定价参考,央行对其调整的机率较小,所以未如期选择转换,房贷利率可能将长期不变。另外,尽管银行批量转换便利了部分客户操作,但银行不应该剥夺客户选择的权利,存量房贷定价基准转换必须遵守法治化原则,尊重客户意愿。

业内人士表示,贷款基准利率已不再是新发放贷款的定价参考,央行对其调整的机率较小,所以未如期选择转换,房贷利率可能将长期不变。另外,尽管银行批量转换便利了部分客户操作,但银行不应该剥夺客户选择的权利,存量房贷定价基准转换必须遵守法治化原则,尊重客户意愿。

业内人士表示,贷款基准利率已不再是新发放贷款的定价参考,央行对其调整的机率较小,所以未如期选择转换,房贷利率可能将长期不变。另外,尽管银行批量转换便利了部分客户操作,但银行不应该剥夺客户选择的权利,存量房贷定价基准转换必须遵守法治化原则,尊重客户意愿。

## 省消保委发布五年“成绩单”: 为消费者挽回经济损失近7亿元

本报讯 通讯员任倩影报道 近日,浙江省消保委发布了过去5年的“成绩单”。据统计,5年来全省消保委共处理消费者投诉41万余件,为消费者挽回经济损失近7亿元,支持消费者诉讼案件129件。

省消保委在过去的5年中,拓宽消费投诉渠道,形成“窗口、网站、移动”三端全畅通的消费咨询投诉网。提升诉求解决力度,成功调解一批房产、汽车、理财、家装等重大消费纠纷,对二手车商篡改车辆行驶里程、预付式消费跑路等典型投诉案件,积极支持消费者提起诉讼。

同时,推动消费维权服务站建设,实施“双百”工程,率先在全省消费者信得过单位推动百分百建立消费维权服务站、百分百先行和解消费争议,指导健全先行赔付、首问责任和和解机制,全省3858家消费维权服务站在矛盾纠纷源头解决方面发挥了重要作用。推广消费纠纷诉调对接,指导市县两级消保委

先行先试,全面推广“有组织、有平台、有机制、有人员、有制度、有成效”的“六个有”工作体系。与省高院联合印发建立消费纠纷多元化解工作机制的指导意见,巩固提升实践成果,进一步推动全域、全面合作。消费纠纷诉调对接在全省108家消保委组织实际运行,有效降低了消费者维权成本,取得了消保委调解刚性和法院调解压力“一升一降”的双赢局面。

此外,聚焦金融消费,实施专项行动,构建金融消费权益保护工作格局;牵头实施“百队义工助力金融消费维权”活动,组建金融消费维权义工队,开展全省银行业、保险业消费满意度调查;借势推进金融消费教育基地、金融消费维权服务站建设,全省总数分别达到306家、1154家。聚焦社会关切,加强消费调查,组织开展多项消费调查体验活动,包括在线教育平台、网约车、长租公寓的调查等,引起社会广泛关注。

■李锐

A股市场的持续反弹,让基金尤其是权益类基金受益匪浅。经过二季度的持续上涨,最新统计数据表明,今年以来首批业绩翻倍基金已经诞生,在剔除二级市场交易基金的情况下,已经至少有首批8只基金,今年以来涨幅超过100%,最高的同期业绩已经达到112%。不过,并不是所有基金业绩都很出色,同期至少有300多只基金负收益。

首批翻倍基金诞生

毫无疑问,基金是今年股市的大赢家之一。最新数据显示,截至8月3日,按照复权单位净值增长率计算,超过3000只基金(非货币非短期理财)的平均收益率超过30%,显著跑赢同期的上证指数、沪深300指数。

具体到单只基金来看,截至8月3日,今年内已有8只权益类基金的收益率已超过100%,分别为招商国证生物医药、融通医疗保健行业、易方达生物科技、南方新兴消费进取、工银前沿医疗股票、生物医药ETF等。其中,融通医疗保健行业基金成为今年第一个业绩涨幅超过100%的基金产品,最新涨幅为106.99%。

与此同时,有25只基金的收益率超过90%。其中,广发医疗保健股票、富国精准医疗、南方医

药保健、广发高端制造、富国生物医药科技、创金合信医疗保健、建信高端医疗等基金,同期涨幅排名均较为靠前。

此外,多达985只公募基金的收益率超过50%,而收益率超过40%的更是多达1680只。很显然,从目前的涨幅排名就能看出,医疗类主题基金成为今年的涨幅明星,紧随其后的就是科技主题基金,这两个板块也是今年股市的两大风口。

多只基金业绩“腰斩”

不过,尽管是基金整体表现抢眼,但不是所有基金业绩都很出色。从最新的统计数据来看,至少有328只基金,今年以来业绩是负收益,跌幅最大的甚至超过50%。

其中,同期收益垫底的基金中,有多只基金今年业绩“腰斩”,跌幅超过50%。其中,国泰商品基金以59.28%的跌幅,在上述所有基金中排名垫底,这明显是受原油市场的拖累造成,而其他几只业绩“腰斩”的基金,也基本都是原油类基金产品。

截至8月2日,前海开源港股通股息率50强股票型基金今年以来收益率超9%。据基金二季度披露,截至6月30日,前海开源港股通股息率50强过去6个月收益率为-13.14%,业绩比较基准为-10.09%,略跑输业绩基准。

## “小候鸟”学理财



近日,玉环市龙溪镇第十三届“小候鸟”夏令营营员辅导班的20多名“小候鸟”走进台州银行玉环溪支行,跟着志愿者们一起学习点钞、存取款、假钞识别等金融理财知识,学当半天“小小银行家”。活动旨在培养“小候鸟”的储蓄、财富积累等理财观念和技能,帮助他们从小树立正确的消费观、人生价值观。 通讯员詹智 摄

## 上半年我国黄金产量与消费量均下滑

本报讯 据中国黄金协会官网消息,最新统计数据表明,2020年上半年,国内原产黄金产量为170.07吨,与2019年同期相比,减产10.61吨,同比下降5.87%。

同时,黄金首饰消费方式也不断创新,零售企业继续开展多形式的线上营销,加工企业则在价格上涨的刺激下不断研发轻量化新品类黄金饰品,追求更高盈利空间的同时也迎合了年轻消费人群的审美需求。虽然上半年黄金消费整体不理想,但金条金饰的表现依然可圈可点,二季度金条金饰销量仅小幅下降。

此外,伴随着金价的上涨并持续高位运行,部分投资者在看到盈利空间后选择回购变现,黄金回购业务日趋火热,上半年黄金消费出现较大幅度下滑。但进入二季度以后,随着防疫形

势持续向好和各项促消费政策的落地生效,黄金消费量持续回升,二季度黄金消费量同比降幅较一季度收窄22个百分点。

同时,黄金首饰消费方式也不断创新,零售企业继续开展多形式的线上营销,加工企业则在价格上涨的刺激下不断研发轻量化新品类黄金饰品,追求更高盈利空间的同时也迎合了年轻消费人群的审美需求。虽然上半年黄金消费整体不理想,但金条金饰的表现依然可圈可点,二季度金条金饰销量仅小幅下降。

此外,伴随着金价的上涨并持续高位运行,部分投资者在看到盈利空间后选择回购变现,黄金回购业务日趋火热,上半年黄金消费出现较大幅度下滑。但进入二季度以后,随着防疫形

## 截至7月底地方债发行超3.7万亿元

本报讯 近日,财政部网站发布消息称,7月份,地方政府债券(以下称地方债)发行2722亿元,其中,新增债券422亿元,再融资债券2300亿元。截至7月底,今年累计发行地方债37586亿元,其中,新增债券28290亿元,再融资债券9296亿元。新增债券完成全年发行计划(47300亿元)的59.8%,其

中,一般债券发行5629亿元,完成全年计划(9800亿元)的57.4%;专项债券发行22661亿元,完成全年计划(37500亿元)的60.4%。

下一步,财政部将坚决贯彻党中央、国务院决策部署,加快地方债发行使用,促进积极的财政政策落地见效。

## 四连降



据诸葛找房数据研究中心日前发布的《2020年7月全国大中城市租金均价报告》显示,7月,全国大中城市月租金挂牌均价为每平方米43.25元,环比

微降0.39%,连续4个月下滑。其中,三亚租金均价环比、同比降幅均为最大,分别为4.29%和18.87%。

毕传国 作

本版提示:投资有风险,入市需谨慎!