

人行頒房貸利率新規

掛鉤LPR 存量個人房貸按原合同執行

【香港商報訊】人行昨日就新發放商業性個人住房貸款利率有關事宜公告，自2019年10月8日起，新發放商業性個人住房貸款利率以最近一個月相應期限的貸款市場報價利率為定價基準加點形成；借款人申請商業性個人住房貸款時，可與銀行業金融機構協商約定利率重定價周期，周期最短為1年。公告還規定，首套商業性個人住房貸款利率不得低於相應期限貸款市場報價利率，二套商業性個人住房貸款利率不得低於相應期限貸款市場報價利率加60個基點等。

有分析指出，新規實施後，短期內大部分城市的房貸利率不會下降，甚至還會進一步小幅上升，部分城市還存在的首套房利率降至基準以下的「打折」情況也將一去不復返，但每年有一次根據最新LPR報價調整的機會，長期來看，對減少借款人的綜合利息支出或是利好。

公告八項內容

自2019年10月8日起

- 新發放商業性個人住房貸款利率以最近一個月相應期限的貸款市場報價利率為定價基準加點形成。加點數值應符合全國和當地住房信貸政策要求，體現貸款風險狀況，合同期限內固定不變。
- 借款人申請商業性個人住房貸款時，可與銀行業金融機構協商約定利率重定價周期，周期最短為1年。
- 首套商業性個人住房貸款利率不得低於相應期限貸款市場報價利率，二套商業性個人住房貸款利率不得低於相應期限貸款市場報價利率加60個基點。
- 人民銀行省一級分支機構應按照「因城施策」原則，指導各省級市場利率定價自律機制，確定轄區內首套和二套商業性個人住房貸款利率加點下限。
- 銀行業金融機構應明確商業性個人住房貸款利率定價規則，合理確定每筆貸款的具體加點數值。
- 嚴禁銀行業金融機構提供個人住房貸款「轉按揭」「加按揭」服務。
- 2019年10月8日前，已發放的商業性個人住房貸款和已簽訂合同但未發放的商業性個人住房貸款，仍按原合同約定執行。
- 商業用房購房貸款利率不得低於相應期限貸款市場報價利率加60個基點。公積金個人住房貸款利率政策暫不調整。

觀點

聯訊證券首席經濟學家李奇霖：5年期的LPR實際降幅偏窄，暗含了「房住不炒」，加強調控的政策原則。

中原地產首席分析師張大偉：全社會貸款成本都有所降低，房地產相對貸款成本上行可能性不大，但因為各種政策約束，預計下調的空間也有限，保持平穩將是主流。

國家金融與發展實驗室特聘研究員董希淼：預計多數地區個人住房貸款的實際利率將會基本保持不變，房價上漲較快的熱點地區或將有所上升。

交行金融研究中心首席金融分析師鄂永健：新的個人住房貸款利率得以保持穩定，既不下降，也不會明顯增加利息負擔。該舉措有利於在推動企業貸款利率下降的同時，避免房地產市場過熱，充分體現了不以刺激房地產為短期刺激手段的意圖。

設定住房貸款利率下限

公告包括利率形成標準、利率重定價周期、首套與二套商業性個人住房貸款利率下限等八項內容（詳見列表）。人行有關負責人當日在答記者問時指出，利率定價方面，LPR由貸款市場報價利率報價行報價計算形成。每筆貸款具體的加點數值由貸款銀行按照全國和當地住房信貸政策要求，綜合貸款風險狀況，在發放貸款時與借款人協商約定。加點數值一旦確定，整個合同期限內都固定不變。

對於如何理解相應期限，該負責人指出，目前，LPR有1年期和5年期以上兩個期限品種。1年期和5年期以上的個人住房貸款利率有直接對應的基準，1年期以內、1年至5年期個人住房貸款利率基準，可由貸款銀行在兩個期限品種之間自主選擇。參考基準確定後，可通過調整加點數值，體現期限利差因素。

有分析指出，公告規定了銀行新發放的個人住房貸款利率的「下限」，即最近一個月相應期限的LPR利率加點，而加點的「下限」則由兩部分組成，第一部分是人行規定的全國最低標準，第二部分是人行省一級分支機構根據當地房地產市場形勢變化，確定轄區內商業性個人住房貸款利率加點下限。

人行相關負責人稱，定價基準轉換後，全國範圍內

新發放首套個人住房貸款利率不得低於相應期限LPR（按8月20日5年期以上LPR為4.85%）；二套個人住房貸款利率不得低於相應期限LPR加60個基點（按8月20日5年期以上LPR計算為5.45%）。與目前中國個人住房貸款實際最低利率水平基本相當。與改革前相比，居民家庭申請個人住房貸款，利息支出基本不受影響。

首套房利率再無「打折」

雖然人行方面表示居民家庭利息支出基本不受影響，但由於房地產政策「因城施策」，對於不同城市的實際影響會有所不同，過去及現在部分城市還存在的首套房利率降至基準以下的「打折」情況將一去不復返。

此前，人行對貸款利率的定價要求是，2013年7月，人行宣布，自當年7月20日起，全面放開金融機構貸款利率管制，取消金融機構貸款利率0.7倍的下限，由金融機構根據商業原則自主確定貸款利率水平，對農村信用社貸款利率不再設立上限。但是，未對商業性個人住房貸款利率政策作出調整，其利率下限仍保持為貸款基準利率的0.7倍不變。也就是說，從7折到基準，便宜的房貸利率「理論上」沒有了。

短期難降 長期利好

分析指，本次LPR改革主要惠及的是企業部門的融資成本下降，對於居民部門來說實際影響並不大。尤其是在近期房地產調控再次趨嚴的背景下，業內普遍認為，短期內大部分城市的房貸利率不會下降，甚至還會進一步小幅上升。人行副行長劉國強近日也表示，有一點是肯定的，房貸利率不下降。

《證券時報》援引一家股份銀行中層人士的話稱，對銀行來說，小微企業貸款、個人住房按揭貸款的利率都主要是根據供求關係確定，受基準利率影響較少，銀行一般會先確定貸款實際利率，然後再貸款合同上倒推實際利率與基準利率的倍數關係來填寫貸款合同。因此，即便今後新發放貸款要求以LPR為定價基準，但實際情況中短期內對此類貸款影響較小。

雖然在「房住不炒」的政策基調下，中短期內房貸利率難以下降，但隨著全球央行再次進入貨幣寬鬆周期，利率將延續下行趨勢，相應的，LPR的變動趨勢也會是緩慢下行，會帶動貸款利率下行。因此，新發放的住房貸款利率可以每年有一次根據最新LPR報價的調整機會，長期看，對減少借款人的綜合利息支出或是利好。

嫦娥四號再甦醒 進入第九月晝

【香港商報訊】據中國探月工程微信公眾號昨日消息，嫦娥四號著陸器和「玉兔二號」巡視器再次通過月夜低溫考驗，分別於8月25日8時10分和24日8時42分自主喚醒，進入第九月晝。

後續，著陸器搭載荷月表中子及輻射劑量探測儀、低頻射電頻譜儀、巡視器搭載全景相機、測月雷達、紅外成像光譜儀、中性原子探測儀等在本個月晝期間將陸續開機，繼續開展科學探測任務，獲取包括月表形貌、物質組成和淺層結構等月球科學數據。「玉兔二號」也將按照科研人員規劃的路線繼續行駛，在指定探測點開展科學探測工作。

據介紹，嫦娥四號工程地面應用系統已於8月初向科學研究核心團隊發布第七批科學探測數據，地面科研人員將對獲取的科學探測數據進行專業處理和分析研究。截至8月7日，「玉兔二號」巡視器累計在月球背面行駛里程達到271米。

中國脫髮人群 超2.5億

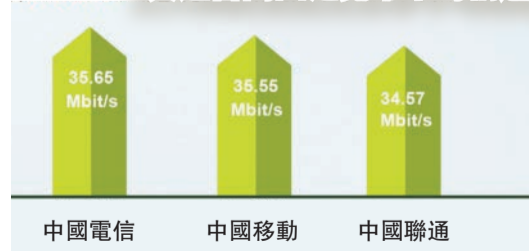
【香港商報訊】據央視財經昨日消息，近年來中國脫髮人群呈直線上升趨勢，平均6個人中就有1人脫髮，而這其中20歲到40歲之間的人佔據較大比例。數據顯示，中國脫髮的人群已經超過2.5億。這幾年中國的植髮行業呈現出井噴式的發展。另有數據顯示，植髮從年齡上看主要有兩個峰值，一是23歲-25歲，這部分主要是大學剛畢業、先天性發量不足的人群。另一個是34歲-36歲，這部分主要是關注自身形象且收入穩定人群。

Q2固定寬帶網速 同比升逾六成

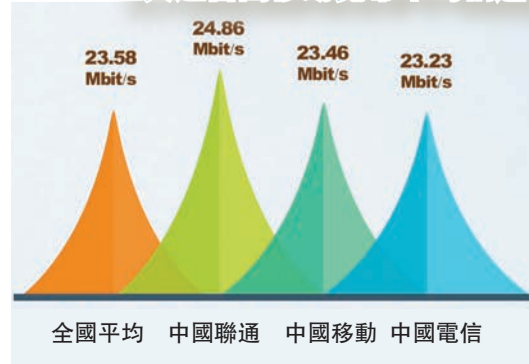
【香港商報訊】據《北京日報》昨日消息，寬帶發展聯盟剛剛發布的二季度《中國寬帶速率狀況報告》顯示，當期中國移動寬帶用戶使用4G網絡訪問互聯網時的平均下載速率達到每秒23.58M，同比提高了16.6%；固定寬帶網絡平均下載速率達到35.46Mbit/s，環比上季度提升了13.2%，同比提升了14.15 Mbit/s，升幅達66.4%。

值得注意的是，三大運營商裏中國聯通的4G用戶下載速率最高，而移動和電信的4G網速都低於全國平均值。

三大運營商固定寬帶平均網速



三大運營商移動寬帶平均網速



「白鹿」昨在閩沿海登陸



福建漳州百年老榕樹昨日被吹倒。中新社



圖為昨日福建廈門車輛經過積水路面。中新社

【香港商報訊】颶風「白鹿」於25日7時25分在福建省東山縣沿海登陸，截至昨日下午，尚未造成人員傷亡。中央氣象台當日18時繼續發布暴雨黃色預警：預計8月25日20時至26日20時，福建南部、廣東大部、廣西中東部、江西西南部、湖南中南部和北部等地的部分地區有大到暴雨（100毫米-200毫米）。

國家防總副總指揮、應急管理部黨組書記黃明當日繼續主持視頻會商，進一步部署做好颶風防範應對工作。目前，廣東、福建、江西、湖南、浙江、廣西、貴州等地消防救援隊1.3萬餘名指戰員備勤值守，241支抗洪搶險突擊隊集結到位，3541名指

戰員、3.1萬件（套）救援器材整裝待發，並在颶風登陸及颶風路徑上的64處重點區域前置突擊力量965名指戰員、7000餘件（套）救援器材。福建森林消防總隊1000餘名指戰員做好救援和跨區增援準備。

本港取消警告信號

天文台在昨日晚上7時20分取消所有熱帶氣旋警告信號。天文台說，熱帶低氣壓白鹿繼續減弱，在過去數小時，本港風力普遍減弱，白鹿目前集結在香港以北約280公里，預料向西北偏西移動，時速約20公里，進一步移入內陸。與白鹿相關的雨帶仍為廣東帶來狂風驟雨。

此前，天文台連續兩日發出一號戒備信號。

ALFRED YEUNG COMPANY LIMITED 楊炳洪會計事務所有限公司

- 稅務代表(30多年經驗專業人士處理)
- 清盤除名/個人破產申請
- 稅務申報及顧問
- 年報及公司秘書服務
- 成立中國公司或辦事處
- 成立本地，海外及BVI公司
- 註冊地址及代理人
- 會計理帳
- 商標註冊
- 草擬各類合約

地址:香港皇后大道中340號 華泰國際大廈18樓
電話:(852)2581 2828
傳真:(852)2581 2818
電郵:enquiry@butdoyoungcpa.com

有關呈請書的替代送達 聲名公告

HCB 4167 / 2019
香港特別行政區 高等法院 原訟法庭
高院破產案件2019年第4167號

有關債務人: 何文聰 (HO MAN CHUNG LAWRENCE)
(香港身份證號碼: Z405xxxx)

單方申請人: 大新銀行有限公司 (Dah Sing Bank, Limited)

有關於2019年7月12日提交的破產呈請書事宜，申請人代表律師: 胡百全律師事務所
地址: 香港中環德輔道中9號太子大廈1225室
電話: 2533 7700 傳真號碼: 2525 5737
編號編碼: 131540/SPT:AWH:KLM