

房贷提前还款摸底：多数银行不收补偿金

各银行对提前还贷要求不一

业内人士：限制提前还贷 为锁住优质资产客户

近日，有银行发布公告称，将于11月1日起，对个人按揭类贷款、个人线上抵押贷（消费）提前还款补偿金收费标准进行调整。调整后，提前还款补偿金收取具体以贷款合同中约定为准，补偿金比例为提前还款本金金额的1%。在合同约定基础上，各地分行具有补偿金优惠减免权限。公告发布后引发热议，随后该公告被删除。

银行对个人房贷提前还款收取补偿金，究竟是个例还是普遍现象？为何会出现调整房贷提前还款补偿金收费标准的情况？记者咨询多家银行工作人员了解到，大部分银行对于个人按揭类贷款提前还款，不收取补偿金，但有部分银行对提前还贷有个别要求。

近期，银行理财子公司也在加快推出同业存单类理财产品。例如，工银理财发布的“天天鑫添益同业存单及存款固定收益类开放式理财产品”主要投资同业存单等货币市场工具、固收类工具等，业绩比较基准为年化2%-3.3%，初始计划发行量20亿元，通过公募方式募集。这已是今年以来，银行理财子公司发布的第4只同业存单类理财产品。

“银行理财子公司布局同业存单类产品是理财子公司为平衡收益性、流动性、安全性而进行的探索和创新，也意在抢占市场份额。”中信证券首席经济学家明明表示，目前来看，尽管同业存单类理财产品数量并不多，但发展潜力较大，可满足投资者对高流动性和稳健收益产品的需求。基于此，在现金管理类产品调整压力下，同业存单类理财产品有望成为银行理财子公司下一个发力点，或承接部分现金管理类产品外溢资金。

起购门槛低 收益率相对稳健

据中国理财网数据统计，目前已已有4家银行理财子公司发布了同业存单类理财产品。

银行规则各有不同

“正常还款一年以上，就不收取违约金了。”农业银行青岛某支行一位客户经理表示。也有银行信贷经理告诉记者，提前还房贷不收取补偿金，可以在手机银行里直接提交申请。

“我在工行办理的房贷业务，提前还过一次款，要求最低还款5万元，只要把钱存到还款账户上，在手机银行App上提交申请就可以，没有手续费或是补偿金之类的收费。”王先生说，每年可提前还款次数并没有限制。

从光大银行青岛某支行个贷业务经理了解到，已还款时间超过五个月就可申请提前还款，五万元起还，每年能还两次，但需要提前预约办理。

记者走访多家银行了解到的情况不尽相同，但有个共同点就是，提前还款并没有额外的收取费用。“大部分银行提前还房贷，都没有收取违约金或补偿金，但也有个例，不过会在合同中标注。”

中关村互联网金融研究院首席研究员董希淼在接受采访时表示，目前法律未明确

规定提前还款需要支付违约金（补偿金），具体需要看贷款合同约定。在实践中，较少银行对提前还款行为收取违约金（补偿金）。少数银行即使有收取违约金（补偿金）的约定，客户往往可以申请豁免，或通过购买一定金额金融产品或存款获得豁免。

为锁定长期优质资产

在谈及为何部分银行调整房贷提前还款补偿金收费标准时，业内人士分析称，一是今年以来个人贷款有效需求不足，增长缓慢，银行以收取补偿金方式遏制客户提前还款行为；二是近年来由于加大向实体经济让利，费用减免较多，中间业务收入下滑明显，通过收取补偿金增加中间业务收入。

“银行收取房贷提前还款补偿金，一方面是为了弥补由于债务人提前还款而导致的一定未来利息损失；另一方面，也是适度增加提前还款成本，毕竟房贷对于银行仍是优质资产之一。”某股份制银行研究人士告诉记者，“一般来说，客户提前还款，资金回笼，释放了部分个人房贷额度，拓展了银行放贷空间；但同时，银行目前面临的房贷利率整体较之前明显下降，

因此银行还是希望锁定长期的、利率较高的优质资产。”

贝壳研究院监测数据显示，7月份103个重点城市的主流首套房贷利率为4.35%，二套房贷利率为5.07%，整体房贷利率创2019年以来新低。

不过采访中业内专家普遍认为，从整体上看，由于银行总体房贷金额大，提前还房贷并不普遍，预计实质影响偏有限。

“对于在利率高点购房的人而言，这个时候会抵触还房贷，势必会有一些提前还房贷的做法。银行也需要提前预警此类事件，做好预案和应对措施，比如说做好解释工作或者说做好提前还房贷的排队工作。”易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受采访时表示。

银行为何要限制客户提前还房贷呢？业内人士透露，“银行每办理一笔房贷的手续都相当复杂，这也导致这部分业务人工成本较高，客户过早还款对于银行来说就会造成直接的损失。而当客户房贷已经交了一年或三年后，每年还款主要还的都是房贷利息。那么，这个时候客户提前还款银行也可以接受”。

徐晶

财智



理财热线：66988519

开启
财智生活

E-mail: qdrb0532@126.com

多个银行理财产品 提前“退场”

部分原因是难以达到预期收益率

近期，多家银行的理财产品提前终止运作。7月18日，农银理财发布公告称“农银同心·两年开放”价值精选第1期人民币理财产品（新客专享）因预计后续市场不可控因素较强，本产品净值可能会产生较大波动，为更好的提供产品服务，保障投资者权益，我司计划于2022年8月24日提前终止本产品，产品到期日同步变更。

7月22日，信银理财发布了“智慧象固收增强FOF一年定开11号理财产品”提前终止的公告。公告表示，为保护投资者利益，理财产品管理人有权按照本理财产品资金运作的实际情况，主动终止本理财产品。除此之外，还有多家银行提前终止理财产品运作。例如，8月以来，中原银行发布公告称拟提前终止11款理财产品，日照银行拟提前终止部分理财产品。

上述理财产品多成立于一年前，封闭期较长，多为6个月、9个月、一年、一年半、两年，且配置了部分权益类资产，如信银理财的智慧象固收增强FOF系列理财产品配置了15%-20%的权益类资产。彼时，资本市场表现较好，而今年以来，股债市场的低迷影响了理财产品表现，甚至出现了银行理财产品大面积破净的情况。

业内人士认为，理财产品净值化转型后，少数银行理财产品提前终止属于正常现象。未来，如何提升投研能力、产品设计能力和资产投资能力，减少产品净值波动，将成为银行理财的主攻方向。

对于理财产品提前终止的原因，多家机构在公告中提及了依据市场环境变化，保护投资者权益。农银理财表示，因预计后续市场不可控因素较强，产品净值可能会产生较大波动，提前终止理财产品是为更好地提供产品服务，保障投资者权益。信银理财称，经审慎评估理财产品目前投资情况，管理人认为提前终止产品比维持产品运作更有利于保护产品持有人的权益。此外，日照银行在理财产品提前终止公告中提到，避免因管理规模下降造成投资损失。

在融360数字科技研究院分析师刘银平看来，理财产品提前终止的原因包括，产品投资收益未达到预期，且预计未来一段时间内也难以达到预期收益；或是产品触发了提前终止条款，比如产品份额低于下限要求；此外，个别银行未完成全部理财产品转型，新老产品交接运作可能会出现老产品提前终止运作的情况，不过未来这种情况会越来越少。

徐晶

银行理财添“新宠” 同业存单受热捧

投资门槛低至1分钱 目前已发行产品的业绩比较基准为2%-3.6%

品。除工银理财外，中银理财今年5月份推出了“中银理财一稳富高信用等级同业存单指数7天持有期理财产品”，招银理财、交银理财则分别于今年3月份、4月份发行了主要投资于同业存单的理财产品“招睿活钱管家（同业存单及存款）1号固定收益类理财产品”、“稳享日开（同业存单及存款）”。在起购门槛的设置上，工银理财、招银理财、交银理财发行的同业存单理财产品，起购金额均为1元，中银理财发行的同业存单理财产品，起购金额更是低至0.01元。从产品的业绩比较基准来看，上述理财子公司发行产品的业绩比较基准在2%至3.6%之间，收益率相对稳健。

多位银行理财经理透露，对于投资者而言，同业存单类产品流动性较高，资金的安全性较高，收益整体优于现金管理类产品，

适合有流动性管理需求或以低风险资产配置为目标的投资者。业内人士表示，今年以来，受资本市场大幅调整、银行理财频现“破净”等因素影响，以同业存单指数基金为代表的现金管理类理财产品受到市场追捧。

风险低流动性强 发展前景广阔

资管新规过渡期后，保本型理财产品的资金会发生大规模外溢。当前，各家银行及银行理财子公司正在加速压降和调整现金管理类理财产品规模。

据了解，同业存单类理财产品以银行同业存单为底层资产，风险低、流动性强，可理解成创新型的现金管理类理财产品。2014年末以来同业存单指数化收益率约为3.6%，比较适合风险偏好较低、对流动性和收益率有一定要求的投资者，某种程度上可

作为货币基金的替代品。

不过，普益标准研究员王丽婷提醒，低风险不等于保本，机构在投资者教育方面应注重风险提示，帮助投资者熟悉产品要素和资金投向等，并提醒投资者该类理财产品与银行存款的区别以及该类理财产品仍存在净值波动导致收益不及预期的可能。

明明表示，同业存单指数理财产品未来收益率走势与其挂钩的同业存单指数紧密相关，而同业存单指数反映整体同业存单市场的表现，从央行在二季度货币政策执行报告中的表态来看，短期利率或略有上行，在短期内压制同业存单指数理财产品收益率，但长期来看，其收益率大概率高于货币基金，风险也在可控范围内，是不错的投资标的。

同业存单类理财产品未来市场前景如何？薛洪言认为，同业存单基金大概率将达到万亿元规模，未来仍有较大的发展空间。

东方金诚金融业务部副总经理李茜表示，同业存单类理财产品可以作为货币基金等产品的替代与互补产品，满足低风险偏好投资者需求，发展前景十分广阔。宗和

青岛西海岸新区自然资源局关于天一·镜台山·文澜项目规划及建筑方案批前公示的通告

为加强公众参与，发挥公众在我区规划管理中的作用，提高城市规划水平，根据《中华人民共和国城乡规划法》《山东省城乡规划条例》等法律法规和政务公开的有关规定，对天一·镜台山·文澜项目规划及建筑方案变更进行批前公示，以保证利害关系人的知情权、参与权等，现将有关事项通告如下：

一、公示项目基本情况

建设单位：青岛公元置业有限公司
建设地点：东风路以东、唐岛湾路以北
设计单位：青岛腾远设计事务所有限公司
公示阶段：规划及建筑方案变更
方案内容：门卫位置南移，外立面优化。

2022年8月13日

24.47%，绿地率31.90%，停车位共1097个。规划建设32栋建筑，其中包括1栋低层幼儿园、3栋高层租赁人才公寓、8栋高层住宅、14栋多层住宅以及6栋低层住宅。

二、公示及反馈方式

长江东路443号福瀛大厦大堂、项目现场出入口处及青岛西海岸新区政

务网（查询流程：青岛西海岸新区政务网—政务公开—政府部门与镇街信息公开—自然资源局重点项目一批前公示）。

二、公示项目基本情况

建设单位：青岛天一·红旗置业有限公司
建设地点：两河路西侧，背儿山路北
设计单位：重庆长夏安基建筑设计有限公司
公示阶段：规划及建筑方案

规划内容：本项目占地75807m²，总建筑面积159803.35m²，其中地上建筑面

积为109015.96m²，地下建筑面积为50787.39m²，容积率1.44，建筑密度

24.47%，绿地率31.90%，停车位共1097个。规划建设32栋建筑，其中包括1栋低层幼儿园、3栋高层租赁人才公寓、8栋高层住宅、14栋多层住宅以及6栋低层住宅。

二、公示及反馈方式

长江东路443号福瀛大厦大堂、项目现场出入口处及青岛西海岸新区政

务网（查询流程：青岛西海岸新区政务网—政务公开—自然资源局—重

点项目一批前公示）。

长江东路443号福瀛大厦大堂意见箱，请将意见和建议附上证明相关利

害人身份证复印件放入意见箱。

三、咨询电话：西海岸新区自然资源局86995762；建设单位15588618028。

四、公示时间：2022年8月16日至2022年8月22日

2022年8月13日

青岛市公安局崂山分局交通警察大队
青岛市崂山区城市管理局
通告

因山东头片区一号路市政配套工程施工需要，自2022年8月17日至2022年9月12日占用梅岭西路规划一号路口段部分车行道，行经车辆请减速慢行。

途经施工路段车辆、行人需按照现场设置的交通警示标志的指示，安全出行。

施工路段前后设置交通警示标志，现场设置安全员，施工机械及物料不得在施工区域以外堆放，途经人员请谨慎安全通过，规范施工，避免噪音扰民。

2022年8月10日

高新区火炬路 施工通告

因高新区火炬路的和源路口（不含）至白沙河特大桥东桥头之间路段道路大、中修工程施工占路，自2022年8月18日至2022年12月1日，该路段实施车行道半幅封闭施工，过往车辆可经对向车道临时通行。

沿火炬路西向东行驶的车辆有条件的可经华中路、宝源路向北绕行河东路或正阳西路。

施工期间带来的不便敬请谅解。

特此通告

青岛市公安局交通警察支队高新区大队

2022年8月12日

青岛市公安局崂山分局交通警察大队
青岛市崂山区城市管理局
通告

因中心城区道路整治工程施工需要，自2022年8月17日至2022年9月17日占用东海路香港东路路口；东海路海口路口部分车行道，行经车辆请减速慢行。

途经施工路段车辆、行人需按照现场设置的交通警示标志的指示，安全出行。

施工路段前后设置交通警示标志，现场设置安全员，施工机械及物料不得在施工区域以外堆放，途经人员请谨慎安全通过，规范施工，避免噪音扰民。

2022年8月12日

交警支队市北大队
青岛市市北区城市管理局
通告

因配套热力管网施工需要，自2022年9月6日，同安支路（同安路至热电公司门前）占用部分车行道、人行道进行分段封闭施工，其中过路区域进行夜间施工（22时至次日5时）。施工单位在施工路段前后设置交通警示标志，现场设置安全员，途经施工路段行人、车辆安全通过，规范施工，避免噪音扰民。

特此通告

2022年8月11日

关于对西海岸新区部分道路停车泊位实行收费管理进行公示的通告

为规范西海岸新区道路停车秩序，缓解交通拥堵，不断改善城市道路交通环境，参照青岛市人民政府办公厅《关于印发青岛市实施道路停车泊位统一管理工作方案的通知》，经研究确定，现由新区区属国有企业青岛西海岸泊车管理服务有限公司承担全区道路泊车管理服务工作，开展东区大旭山路、九连山路、汉江路、海南岛路等63条道路；西区车轮山路、烟台前路、西海岸路、北港路等24条道路的停车泊位收费管理工作。根据《青岛市停车场管理条例》第三十二条、第三十三条的规定，现拟实行收费管理的停车泊位情况公示如下：

一、起止时间

自2022年8月17日8:00起施行路内停车收费管理，停止时间另行通告。

二、收费路段

(一)东区：
1.银屏山路(五台山路以南双侧共151个泊位)；
2.大旭山路(齐长城路至五台山路双侧共105个泊位)；
3.玉地山路二路(奋进路至玉地山路北侧共40个泊位)；
4.玉地山路(玉地山路二路至吴江路西侧共56个泊位)；
5.吴江路(玉地山路至奋进路双侧共26个泊位)；
6.九连山路(富春江路至赣江路西侧共40个泊位)；
7.珠江路(清涼山路至新港山路双侧共299个泊位)；
8.凤山路(阳江路至长江路西侧共26个泊位)；
9.长白山路(长江路以北共45个泊位)；
10.萧山路(长江路至珠江路西侧共30个泊位)；
11.太行山路(太行山路至武当山路北侧共32个泊位)；
12.武当山路(嘉陵江路至元江路东侧共31个泊位)；
13.紫金山一路(紫金山山路至黄浦江路东侧共41个泊位)；
14.紫金山二路(紫金山山路至紫金山路北侧共30个泊位)；
15.香江路(香江路至钱塘江路东侧共48个泊位)；
16.香江二文路(香江二路至五台山路南侧共15个泊位)；
17.金沙江路(江南南路至岷