

最新消息！我市首套房贷利率再降

今起我市大部分银行实行首套房贷利率4.1% 二套房贷利率4.9%

新闻资讯

最新五年期贷款市场报价利率(LPR)，下调15个基点，这已是年内LPR第三次下调。8月22日，中国人民银行网站发布消息显示：一年期贷款市场报价利率(LPR)从3.70%下调至3.65%，五年期贷款市场报价利率(LPR)从4.45%下调至4.3%。这意味着首套房贷利率最低可至4.1%，低于2009年房贷利率打七折后的4.156%。

据悉，我市大部分银行已跟进，实行首套房贷利率4.1%，二套房贷利率4.9%。

我市大部分银行已跟进

8月22日最新LPR调整后，记者从我市工商银行、农业银行、建设银行、交通银行、浦发银行、兴业银行、恒丰银行等多家银行了解到，目前首套房贷利率为4.1%，二套房贷利率为4.9%。“我们已接到通知，明天开始执行。”某股份制银行工作人员向记者透露。也有银行工作人员表示，“首套房贷利率是4.25%，二套房贷利率是5.2%。LPR下调了15个基点，所以房贷利率会有下调，但目前还没有收到通知。”政策落地需要一定的周期，但房贷利率下调已是大势，与以往房贷下调略有不同，此次各银行步调一致，像以往房贷利率较低的几家股份制商业银行及外资银行，此次也紧跟“主流”，未能“破价”。

今年5月，人民银行、银保监会发布的通知明确首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于LPR减20个基点，为最低房贷利率划线，也就是说，此次调整后，首套房贷利率最低就是4.1%。

15个基点，落到实际贷款时影响几何？以商业贷款100万元，贷款30年，等额本息还款方式计算，降息前，每月还款4919.4元，总还款额177.1万元；降息后，月还款额为4831.98元，共需还款173.95万元，月供减少87.42元，累计30年月供减少3.15万元。

存量房贷或可一次下调0.35%

对正在还贷的房贷一族能否享受到降息政策“红包”，要看当时是否选择LPR的转换。对于已经有房贷在身的人，需把重新定价周期和重定价日考虑在内，在重新定价日前月供不变。大部分银行是从1月1日开始调整。假设购房者与银行约定的重定价周期为1年，重定价日为每年1月1日，本月5年期LPR下调以及前两次的下调并不会影响其今年每个月还的房贷数额。

截至目前，本年度LPR已经累计下调过3次，5年期LPR共下调了35个基点。除了1月份下降5个基点，5月和本月都下降了15个基点。

而如果今年12月20日左右，公布的

5年期LPR维持不变，对有存量房贷的个人而言，在新的一年月供调整时，可以一次性享受房贷利率下降0.35个百分点的政策红利。

刘先生目前的房贷利率为5.33%，降低35个基点后，2023年刘先生月供将减少多少？按照100万元，贷款25年，等额本息为例计算，降息前每月还款6039.77元，降低0.35个百分点后，每月还款额为5834.25元，月还款额减少205.52元。

回顾上周，中期借贷便利(MLF)超预期“降息”10个基点，为此次LPR下调打开空间。业内人士分析，MLF的下调将影响8月LPR不对称式下调。8月22日公布的LPR数据印证了前期的预测。中国民生银行首席经济学家温彬表示，在居民收入减少、债务负担大的背景下，降低政策利率进而引导LPR调降，有助于给存量按揭贷款释放红利，提升居民消费预期。5年期以上LPR调降会对房地产融资链条起到改善作用，但至于具体改善幅度，仍需持续观察和其他配套措施综合发力。

徐晶



多家银行将黄金定投升级为黄金积存

交易时效变短 支持T+0交易

银行正持续调整个人贵金属业务。广发银行近日宣布自今年10月11日起，黄金定投将升级为黄金积存，主要变化在于交易价格由每日一价（按日终结算价成交）调整为每日多价（按市场实时价成交），交易时效也由T+1或T+2变为T+0实时。

业内人士表示，每日多价的交易价格与T+0实时到账的时效相比，能使投资者紧跟市场行情，投资方式更具灵活多变。另有业内观点认为，在合约类贵金属产品趋于严格的背景下，可提取、兑换实物的积存业务安全性更高，银行采取相关升级措施有助于丰富投资者的多样投资需求。

黄金定投升级并非行业个例，交通银行此前曾发布公告称，黄金定投业务系统将于今年6月30日停止对外服务，投资者可将黄金定投升级为贵金属钱包，相应的黄金资产也将完成转移。对于调整原因，交行表示，随着贵金属钱包业务的推出，黄金定投业务劣势明显，目前仅个别客户仍有持仓。

此前的黄金定投有哪些劣势？升级版的黄金积存又将如何改良？对比信息后注意到，广发黄金积存与交行贵金属钱包的调整内容相差不大。具体从交易价格看，黄金积存实行的是每日多价，并按市场实时价成交，取缔了定投模式下的每日一价，以日终结算价成交。

在交易时效方面，此前的黄金定投是T+1或T+2个工作日完成交易，资金赎回需T+1或T+2到账，而黄金积存则为T+0实时交易，交易时段为9:10至15:20，资金赎回也为实时到账。

“升级后的黄金积存紧随市场行情，客户可在交易时段内既可实时买入、也可挂单买入，有助于规避黄金价格在短时间内的波动风险。”广发银行某网点工作人员介绍称，此前黄金定投买卖的交易费率是按照金额的1%收取，而黄金积存未直接产生交易手续费，仅收取约交易金额的0.3%作为买卖价差。

上述人士进一步称，黄金定投提取的是上金所金条，而黄金积存是兑换开户银行的投资金条。另从利息角度看，黄金积存可产生固定利息，而黄金定投无法生息。

宗和

又是一年开学季

选“学平险”有讲究

平险一年我个人做的保费接近300万元，但每年要赔付出去接近500万元”。

具体来看，学平险的理赔主要集中在住院部分，比如因交通事故或者骨折等意外或疾病导致的住院。因意外事故导致的门诊理赔数量也较多，但理赔金额都较小。因此，他建议，家长们在购买学平险时，可重点关注意外医疗和疾病住院医疗部分的责任。

挑选时注意四个方面

面对数量繁多的学平险，家长们该如何挑选到最优搭配、最佳“性价比”的产品呢？

慧择保险经纪首席产品官王寅在采访

时指出，选择学平险时，主要关注以下几个方面：一是保障范围尽可能广：意外身故伤残、意外医疗、疾病医疗、重大疾病，是否都有保障；二是报销比例尽可能高：报销比例是100%还是90%等；三是免赔额尽可能低：免赔额为零，还是100元；四是医疗费用是否拓展社保外等费用，比如常见的猫狗咬意外事故导致美容针、狂犬疫苗自费费用是否可承担赔偿。

此外，有些学平险包含疾病医疗，在购买时会要求做健康告知，家长如实回答即可。值得注意的是，有些产品会注明“既往病史不赔”，不管有无健康告知，先天性疾病更是免责条款。但如果孩子有既往病史，就一定要看清楚条款中的免责范围，以免后续出现理赔纠纷。家长们也可以优先选择健康告知宽松的产品。

宗和

青岛市黄岛区自然资源局 储备国有建设用地使用权拍卖出让公告

青黄自然资告字[2022]3082号

经青岛市黄岛区人民政府批准，青岛市黄岛区自然资源局决定以拍卖方式出让三幅储备地块的国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

一、拍卖时间和地点

拍卖时间：2022年9月14日上午10:00

拍卖方式：竞买人通过青岛市公共资源交易网进入国有建设用地网上交易系统进行竞买。

二、拍卖出让地块的基本情况和规划指标要求

序号	土地位置	土地面积 (平方米)	土地用途	出让年期 (年)	规划指标要求					准入产业类别	投资强度要求 (万元/亩)	出让起始总价 (万元)	竞买保证金 (万元)	装配式建筑比 例%
					容积率	建筑系数 (%)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	非生产性 用地 (%)					
HD2022-3082	黄岛区泊里镇西小滩村南、204国道西	20000	物流仓储用地	50	1.0-1.5，最终指标以批准的规划方案为准	/	≤40	≥15	/	/	/	718	718	无
HD2022-3083	黄岛区淮河西路北、昆仑山路东	2417	工业用地	50	≥1.5，最终指标具体根据工艺要求合理设置，最终以批准的规划方案为准	≥40	/	≤15	≤7	再生资源、建筑垃圾资源化回收利用项目	≥500	128	128	无
HD2022-3084	开发区转型发展区淮河路北、辛安三号线西	1054	工业用地	50	≥1.5，具体指标结合工业类型及工艺需求合理确定，最终以批准的规划方案为准	≥40	/	≤15	≤7	海水淡化模块、张力管等海上石油平台配套设施的研发制造等产业项目	≥500	36	36	无

注：本次拍卖出让建设用地使用权出让金总额即成交总额为成交土地单价与公告土地面积的乘积，出让金中不含契税、城市基础设施配套费、土地登记费、耕地开垦费、土地复垦费、征地管理费、水土保持(设施补偿)费等费用。

三、竞买人范围

(一)中华人民共和国境内外的法人和其他组织，除法律、法规另有规定或《拍卖出让文件》中《竞买须知》约定禁止参加者外，均可参加竞买，其他要求详见竞买须知。

(二)土地出让成交后，竞得人须按《拍卖须知》中的相关规定与青岛市黄岛区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。同时竞得人为非青岛市黄岛区工商注册地的法人和其他组织，还须自土地出让成交之日起在30日内在青岛市黄岛区内成立全资子公司，由新公司与青岛市黄岛区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，方可作为建设用地使用权受让人办理土地登记进行开发经营。

(三)竞买人须独立竞买。

四、本次国有建设用地使用权拍卖出让按照价高者得原则确定竞得人。

五、拍卖出让文件的下载

申请人可自行登录青岛市国有建设用地使用权网上交易系统下载相关文件。

六、竞买申请的办理

申请人须全面阅读《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则》，于2022年9月12日上午8:00至2022年9月13日下午16:00，登录青岛市国有建设用地使用权网上交易系统办理竞买申请（竞买人应确保在报名期内每日16:00前竞买保证金到账，资金来源须为自有资金）。

HD2022-3082号宗地竞买保证金为：人民币柒佰壹拾捌万元整。

HD2022-3083号宗地竞买保证金为：人民币壹佰贰拾捌万元整。

HD2022-3084号宗地竞买保证金为：人民币叁拾陆万元整。

有下列情形之一的，禁止参加竞买：

1、未按《国有建设用地使用权出让合同》约定缴纳国有建设用地使用权出让金的；

2、未按《国有建设用地使用权出让合同》约定进行开发建设导致土地闲置的；

三、扰乱土地出让活动秩序，受到自然资源管理部门警告或处罚的；

4、竞买人因债务原因被列入失信人员名单的；

5、按照国家有关法律法规规定，认定不具备竞买资格的。

七、竞得人资格审查

竞得人应在土地招拍挂交易成交后1个工作日内，将在交易系统打印的《竞得确认及资格审查通知书》《竞买申请书》、营业执照副本、法定代表人证明、法定代表人身份证件复印件(或授权委托书、委托代理人身份证件复印件)及拍卖文件规定的其他材料和竞买保证金交纳证明等资格审查材料原件的扫描件通过网络发送至青岛市黄岛区公共资源交易服务中心土地交易专用邮箱tudijiaoyi@163.com，同时将纸质版报送至青岛市黄岛区长江西路443号自然资源局国土资源储备中心307房间办理资格审查手续。承办人对竞得人资格及相关证明材料进行审查，竞得人所提交纸质文件与扫描件不一致或材料内容虚假以及存在其他不符合本公告要求未通过审查的，撤销竞得人的竞得资格，没收5%的竞买保证金，出让人另行组织宗地网上交易活动；竞得人未按规定提交纸质申请文件，或竞得人拒绝签订《国有

建设用地使用权出让合同》的，撤销竞得人的竞得资格，没收全部竞买保证金。竞价结果无效，出让人另行组织宗地网上交易活动。对通过资格审查的，承办人将在审核后，由出让人与竞得人签订《成交确认书》。

八、其他需要公告的事项

本次拍卖出让公告内容如有变化，出让人将按规定在《青岛日报》等相关媒体发布补充公告，届时以补充公告为准。竞买人竞买本次出让宗地所缴纳的资金须为企业自有资金。

九、出让人及联系方式

出让人：青岛市黄岛区自然资源局
联系地址：青岛市黄岛区长江西路443号
承办人：青岛市黄岛区自然资源局
黄岛区公共资源交易服务中心

联系地址：青岛市黄岛区双珠路南西部机关办公中心2号楼公共资源交易大厅6楼土地交易受理窗口

报名咨询：0532-68976507

联系人：钟赛军

宗地咨询：0532-88138287、0532-86113987

联系人：张珂、迟翠翠

青岛市黄岛区自然资源局
2022年8月23日