

房贷今年首降息 购房成本再降低

我市部分银行已执行首套房贷利率4% 二套房贷利率4.8%

LPR降了！连续9个月“按兵不动”后，最新一期LPR下调10个基点。

6月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，最新一期贷款市场报价利率（LPR），1年期为3.55%，5年期以上为4.2%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。此前，1年期LPR为3.65%，5年期LPR为4.3%。目前，全国统一首套住房商业性个人住房贷款利率下限为4.1%，此次5年期LPR下调10个基点后，房贷利率下限有望突破4%关口。

利率下调符合市场预期

在本轮调整前，近日政策利率的接连调整，市场对6月LPR的下调已有预期。6月13日，央行以利率招标方式开展了20亿元逆回购操作，中标利率1.90%，下降10个基点。这是2022年8月以来，7天期逆回购操作利率的首次调整。13日晚间，央行下调常备借贷便利(SLF)利率10个基点，隔夜期降至2.75%，7天期降至2.9%，1个月期降至3.25%。

6月15日，央行开展2370亿元中期借贷便利(MLF)操作，MLF中标利率为2.65%，前值为2.75%，下调10个基点。

中原地产首席分析师张大伟近日发文称，5年期LPR下降有利于进一步促进房贷利率下调。中原地产数据显示，全国已有超过80个城市的首套房利率进入“3字头”，最低首套房利率已经拉低至3.7%的房贷利率下限，达到2019年以来的新低。

“随着降息持续，预计全国多地的房贷利率有望降到4%以下。目前，三四线城市房贷利率基本已处在4%以下的水平，一二线等重点城市房贷利率仍在较高水平，多地

房贷利率仍有下调空间。”张大伟表示。

回顾自2019年8月，人民银行改革完善贷款市场报价利率形成机制后，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于每月20日(遇节假日顺延)公布贷款市场报价利率，从最初的1年期LPR为4.25%，5年期LPR为4.85%，经过多次下调，到最新公布的一期数据来看，1年期LPR共下调70个基点，5年期LPR共下调65个基点。

首套房贷利率已执行4%

6月20日，记者从我市多家银行了解到，5年期LPR下调10个基点后，目前首套房贷利率为4%，二套房贷利率为4.8%。

“首套房贷利率在5年期LPR的基础上减少20个基点，也就是4.2%-0.2%=4%；二套房贷利率在5年期LPR的基础上增加60个基点，即4.2%+0.6%=4.8%。这个利率今天就可以申请。”我市一家股份行工作人员介绍。

“目前系统正在更新，更新后新申请的贷款就按下调10个基点的标准执行。”一国有大行某支行工作人员表示。也有银行工作人员告诉记者，暂时还没接到调整的通知。

房贷利率下调的同时，银行放款速度明显加快，记者从另一家股份行了解到，“现在预计一周就可走完全部流程，完成放款。”还有股份行工作人员表示，“最快两三天就能放款。”

当前房贷利率下调，对新申请房贷的个人影响如何？以首套房贷，商业贷款150万元，贷款30年，等额本息还款方式为例，调整前，每月月供为7247.97元，到期后支付利息共110.92万元，此次LPR下降10个基点，每月月供为7161.22元，月供减少86.75元，累积30年月供减少3.12万元。

不过，这并不意味着房贷族一定能省钱。对于此前放弃转为LPR、选择固定利率的购房者来说，房贷利率和LPR调整无关，房贷不会发生变化；对于已转换为LPR定价利率的存量客户，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。

具体来看，大部分银行是从新一年的第1月份开始调整，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下调并不会影响其今年每个月还的房贷数额，2024年1月，很多人的房贷将会迎来新一轮调整周期。

徐晶

青島銀行工作人員走進城陽街道春城路社區新時代文明實踐站

濃“青”端午粽飄香 金融知識伴您行

文明城市 金融賦能

第19站：城陽街道春城路社區新時代文明實踐站

為不斷加強對消費者的金融知識教育宣傳力度，提升公眾金融知識儲備，將金融消費者權益保護教育宣傳融入新時代精神文明建設，引導金融消費者維護自身合法權益，構建和諧金融消費環境。“文明

有我金融護航 共築誠信消費環境”為主題的金融知識普及活動持續進行中。

6月20日，恰逢端午節臨近，城陽區委宣傳部與春城路社區開展黨建聯建活動，居民齊坐一堂，一起洗棕葉，包粽子，現場節日氛圍濃厚。作為春城路社區黨建共建合作單位，青島銀行城陽支行積極參與其中，為社區居民們帶來了關於防范金融詐騙的知識普及小課堂。

活動中，青島銀行城陽支行貴賓

理財經理王聰聰從理財的重要性開篇，表示投資理財固然重要，但理財要根據自己的資產需要、風險偏好，合理的搭配投資組合，更要警惕電信詐騙。在投資時對超高收益的投資要格外小心，選擇正規投資理財途徑，不要被暫時的高利息迷惑雙眼，切勿相信只賺不賠的“買實”，避免落入網絡投資理財詐騙陷阱。王聰聰提醒道：“特別是中老年人，在進行投資理財時要格外注意四點‘謹慎對待投資資金、警惕高收益理財產品、不要貪圖便宜、投資前要和家人溝通’。”

為提升居民的參與度，青島銀行工作人員特別增設“有獎問答”環節，通過形象的案例，加深居民對金融知識的理解，從而提升他們的金融風險防范意识。此次金融知識普及活動，得到了居民的一致好評。“家裡的年輕人早出晚歸，有些金融方面的知識，想學也學不到，沒想到銀行工作人員能把金融知識送到家門口，真的是非常貼心，為老百姓做了好事、做了實事。”李阿姨高興地說道。

■青島銀行工作人員講解金融知識

青島銀行城陽支行相關負責人表示，銀行將繼續恪守“金融為民”的初心，做好金融知識宣傳的常態機制建設，積極探索受益面更廣、傳播效果更好的宣教方式，讓金融知識精準直達不同人群。

李雅雯

財智

理財熱線：66988519

E-mail: qdrb0532@126.com

開啓財智生活

新聞資訊

險企正儲備 預定利率3.0%的產品

“錯過這趟‘末班車’，3.5%的人身險產品就再也沒有了。”近期，各渠道保險營銷員加大宣傳力度，一方面吆喝預定利率為3.5%的保險產品即將發出“末班車”，另一方面強調銀行存款利率正在持續下降。多位保險營銷員表示：不妙作，但應告知。

業內人士表示，人身險預定利率3.5%的時代即將結束，目前各保險公司都在進行過渡期的準備。對於消費者而言，到底要不要“上車”確需結合自身情況理性判斷，並不能依靠“因為要停售，所以要配置”的簡單推論做決定。

“4月份就已經接到通知，讓我們做好在6月底之前停售預定利率3.5%的產品的準備。不過目前監管機構還沒有正式發文，停售的日子可能存在一定變數，但肯定不會等太久。”某人身險公司總精算師表示。

记者了解到，各險企已經在儲備預定利率3.0%的保險產品。“新產品主要是在原有產品基礎上進行調整，但目前不會推向市場，畢竟還有預定利率3.5%的產品在售，降低預定利率後的產品現階段沒有吸引力。”另一人身險公司總精算師向記者表示。

多家理財公司 加入“費率打折促銷”行列

隨著理財市場逐步復蘇、居民投資意願回升，理財公司紛紛對費率打折促銷。近期，多家銀行或銀行理財公司發布公告降低理財產品費率，優惠費率涵蓋了各種費用，主要包括管理費、托管費、銷售服務費和超額業績報酬。

比如，招銀理財近期推出的多款理財產品均在固定投資管理費上進行打折。其中包括多款現金管理类理財產品和多款固定收益类理財產品。興銀理財5月30日公告表示，“天天萬利寶穩利2号淨值型理財產品J款”從6月6日起將銷售服務費由0.4%下調至0.2%，該優惠將持續到今年12月4日。

“銀行紛紛下調產品費率，屬於階段性促銷讓利消費者的行為，在留住老客戶的同時還能吸引新客戶，擴大理財規模及市場份額。”有銀行內部工作人員對記者表示，但是投資者在認購銀行理財產品時，不能單純地將費率高低作為選擇的關鍵因素，而更應該綜合考量產品的整體情況，如風險等級、期限長短、投資方向等關鍵指標。

辛文

青島市黃島區自然資源局

儲備國有建設用地使用權拍賣出讓公告

青黃自然資告字〔2023〕3053號

經青島市黃島區人民政府批准，青島市黃島區自然資源局決定以拍賣方式出讓一幅儲備地塊的國有建設用地使用權。現將有關事項公告如下：

一、拍賣時間和地點

拍賣時間：2023年7月13日上午10：00

拍賣方式：競買人通過青島市公共資源交易網進入國有建設用地網上交易系統進行競買。

二、拍賣出讓地塊的基本情況和規劃指標要求

序 號	土地位置	土地面積(平方米)	土地用途	出讓年限(年)	規劃指標要求				准入產業類別	投資強度要求(萬元/畝)	單位增加價值能耗(噸標煤/萬元)	畝均稅收(萬元/畝)	單位排放增加價值(萬元/噸)	R&D經費支出占比(%)	出讓起始總價(萬元)	競買保證金(萬元)	裝配式建築比例(%)
					容積率	建築系數(%)	綠地率(%)	非生產性用地(%)									
HD2023-3053	黃島區開城路北、海西路西	21739	工業用地	50	≥1.5，最終指標結合具體工業類型及工藝需求合理確定。	≥40	≤15	≤7，最終指標結合具體工業類型及工藝需求合理確定。	國家鼓勵類高端工業項目，行業類別為通用製造業。	根據《青島西海岸新區管委會關於印發青島西海岸新區企業投資項目“標準地”工作實施方案的通知》(青西新管發〔2020〕1号)及有關文件要求，該地塊應符合固定資產投資強度、容積率、畝均稅收、單位增加價值能耗、單位排放增加價值和R&D經費支出與主營業務收入之比六項指導性控制指標要求。		≥40		≥1.7	740	740	無

注：本次拍賣出讓建設用地使用權出讓金總額即成交總額為成交土地單價與公告土地面積的乘積，出讓金中不含契稅、城市基礎設施配套費、土地登記費、耕地開墾費、土地復垦費、征地管理費、水土保持(設施補償)費等費用。

三、競買人範圍

(一)中華人民共和國境內外的法人和其他組織，除法律、法規另有規定或《拍賣出讓文件》中《競買須知》約定禁止參加者外，均可參加競買，其他要求詳見競買須知；

(二)土地出讓成交後，競得人須按《拍賣須知》中的相關規定與青島市黃島區自然資源局簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》。同時競得人為非青島市黃島區工商註冊地的法人和其他組織，還須自土地出讓成交之日起在30日內在青島市黃島區內成立全資子公司，由新公司與青島市黃島區自然資源局簽訂《國有建設用地使用權受讓人辦理土地登記進行開發經營》。

(三)競買人須獨立競買。

四、本次國有建設用地使用權拍賣出讓按照價高者得原則確定競得人。

五、拍賣出讓文件的下載

申請人可自行登錄青島市國有建設用地使用權網上交易系統下載相關文件。

六、競買申請的辦理

申請人須全面閱讀《青島市國有建設用地使用權網上交易規則》，於2023年7月11日上午8:00至2023年7月12日下午4:00，登錄青島市國有建設用地使用權網上交易系統辦理競買申請(競買人應確保在報名期內每日16:00前競買保證金到賬，資金來源須為自有資金)。

HD2023-3053号宗地競買保證金為：人民幣柒佰肆拾萬元整。

有下列情形之一的，禁止參加競買：

1、未按《國有建設用地使用權出讓合同》約定繳納國有建設用地使用權出讓金的；

2、未按《國有建設用地使用權出讓合同》約定進行開發建設導致土地閑置的；

3、扰乱土地出讓活動秩序，受到自然資源管理部門警告或處罰的；

4、競買人因債務原因被列入失信人員名單的；

5、按照國家有關法律法規規定，認定不具備競買資格的。

七、競得人資格審查

競得人應在土地招拍掛交易成交後1个工作日内，將在交易系統打印的《競得確認及資格審查通知書》《競買申請書》、營業執照副本、法定代表人證明、法定代表人身份證復印件(或授權委託書、委託代理人身份證復印件)及拍賣文件規定的其他材料和競買保證金交納證明等資格審查材料原件的掃描件通過網絡發送至青島市黃島區公共資源交易服務中心土地交易專用郵箱tudijiaoyi@163.com，同時將紙質版報送至青島市黃島區長江東路443号自然資源局國土空間規劃中心307房間辦理資格審查手續。承辦人對競得人資格及相關證明材料進行審查，競得人所提交紙質文件與掃描件不一致或材料內容虛假以及存在其他不符合本公告要求未通過審查的，撤銷競得人的競得資格，沒收5%的競買保證金，出讓人另行組織宗地網上交易活動；競得人未按規定提交紙質申請文件，或競得人拒絕簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》的，撤銷競得人的競得資格，沒收全部競買保證金。競價結果無效，出讓人另行組織宗地網上交易活動。對通過資格審查的，承辦人將在審核後，由出讓人與競得人簽訂《成交確認書》。

八、其他需要公告的事項

本次拍賣出讓公告內容如有變化，出讓人將按規定在《青島日報》等相關媒體發布補充公告，屆時以補充公告為準。競買人競買本次出讓宗地所繳納的資金須為企業自有資金。

九、出讓人及聯系方式

出 讓 人：青島市黃島區自然資源局

聯系地址：青島市黃島區長江東路443号

承 辦 人：青島市黃島區自然資源局

黃島區公共資源交易服務中心

聯系地址：青島市黃島區雙珠路路南西部機關辦公中心2号楼公共資源交易大廳6樓土地交易受理窗口

報名諮詢：0532-68976507

聯 系 人：鍾賽軍

宗地諮詢：0532-88138287

聯 系 人：張珂

青島市黃島區自然資源局

2023年6月21日