

房贷利率下调 提前还贷“降温”

专家称：下调存量贷款利率将减轻“月供族”贷款利息负担



9月25日，全国存量首套住房贷款利率调整正式实施。当日，不少借款人都在手机上查到自己的房贷利率已经完成下调。8月31日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》，要求商业银行通过“借新还旧”或重新约定合同利率等方式，落实下调存量首套商业性个人住房贷款利率事宜。

此前，不少在高利率节点购置房产的业主都有提前还贷的打算，提前还贷的热潮一度在2023年春节假期达到顶峰。银行提前还款业务排起长龙，预约时间往往在两三个月后，不少有还款需求的“月供族”发出感叹：“还钱比借钱还难。”如今，随着利率的下调，提前还款是否还是最优解？业内人士表示，房贷利率的下降会降低购房成本，但是否提前还款取决于个人需求。



近期，在银行中收领域，代销基金遇冷。多家银行发布公告称，对部分代销公募基金产品开展费率优惠，申购、定投费率“打1折”。

业内人士分析称，基金代销竞争日益激烈是费率优惠的“导火索”。银行等代销机构正进入降费提质的发展阶段，想要扩大基金代销规模除了降低费率外，还应在产品结构优化、销售模式升级、技术应用赋能等方面不断发力，以提升客户体验，探索创新发展路径。

多家银行费率“打1折”

日前，民生银行官网发布公告称，为更好服务于中国民生银行代销公募基金投资客户，经与相关基金管理人协商，决定对部分证券投资基金管理费率进行优惠。活动时间从10月9日持续到12月31日。适用产品包括部分主题产品、量化对冲产品等。公告显示，在活动期内，通过民生银行柜台、网上银行、手机银行渠道申购和定投相关基金产品，其

房贷利率最低可降至4%

记者了解到，青岛各银行目前执行的新房贷利率与首付比例为：首套房纯商贷利率4.0%，首付20%；二套房纯商贷利率4.4%，首付30%。

随着“认房不认贷”政策的实施，产生了许多在贷款时非首套，如今已符合首套政策的房产，通过置换成为家庭唯一住房的房产。针对上述情况，多家银行表示，需要借款人主动向银行发起申请，虽然“二套转首套”各家银行在办理流程上存在差异，但从时间点看，各家银行的节奏基本相同。工、农、中、建四大行均表示，“二套转首套”经认定符合首套房标准的客户可从2023年9月25日起主动通过线上或线下渠道提出申请。10月22日(含)前完成申请的，10月25日银行将对审核通过的业务进行统一利率调整。

存量房贷利率调整政策出台后，调整幅度成为备受关注的重点。具体到青岛，下调后的利率，分为三个时间段：2019年10月7日(含当日)前发放的房贷(当时尚未与LPR挂钩)以及2019年10月8日(含当日)至2022年5月14日(含当日)之前发放的贷款，最低可调整至LPR不加点，按照当前LPR换算

也就是4.2%；2022年5月14日(不含当日)之后发放的房贷，最低可调整至LPR+20BP，不过如果所在城市利率政策下限高于LPR+20BP的，按发放时所在城市首套房贷利率政策下限执行；根据2023年9月4日，中国人民银行青岛市分行、国家金融监督管理总局青岛监管局联合下发的通知，由于青岛首套房贷利率政策下限是到2022年5月19日(含当日)才降至LPR+20BP，因此2022年5月19日之后发放的房贷，利率最低才可以调整至LPR+20BP，也就是4%。

多位购房者表示，存量房贷利率下调后，每月还款压力小了不少，暂时不打算提前还贷。也有部分购房者称，不想有债务压力，目前正考虑提前还贷。

扎堆提前还贷现象降温

“预约时银行给的答复是需要排队4个月才能还款，但后续我的客户经理联系我说，房贷利率降低，导致提前还贷的人少了，可以提前进行还款了。”预约了提前还贷的金女士说。

而随着利息差距不断扩大，不少借款人算起了收益账，对于是否要提前还款有自己的考量。家住城阳区的占先生表示：“我之前每个月房贷是9446元，调整后每月少还

846元。但仔细看一下账单，虽然每月还款8600，但只有2000多是在还本金，其余的钱都是在还利息。如果手上有足够的钱，还是想提前还贷。”

我市某银行个贷客户经理表示，“存量房贷下调前银行确实出现了提前还贷的高峰，因为每个月的还款额度限制，只能让客户排队等待还款，最近提前还贷的情况相比前期已逐渐平稳。”

10月13日，中国人民银行举行新闻发布会，介绍2023年三季度金融统计数据有关情况。对于存量首套房贷利率下降实施情况，人民银行货币政策司司长邹澜表示，绝大多数借款人已第一时间享受到了实惠，目前降低存量房贷利率工作已基本接近尾声。“9月25日到10月1日实施首周，有98.5%符合条件的存量首套房贷利率完成下调，合计4973万笔、21.7万亿元。调整后的加权平均利率为4.27%，平均降幅0.73个百分点。对于其他还需借款人提供证明材料、银行予以认定的情况，主要银行也将在一个月内完成调整。”邹澜表示。

业内人士表示，此次下调存量贷款利率，对于市民们减轻贷款利息负担、减弱提前还款意愿起到促进作用，但是否提前还款仍取决于个人需求。

李雅雯



理财热线：66988519 财智生活

E-mail: qdrb0532@126.com

新闻资讯

前三季度GDP同比增长5.2%

10月18日，国家统计局发布的数据显示，前三季度中国国内生产总值(GDP)913027亿元，按不变价格计算，同比增长5.2%。分产业看，第一产业增加值56374亿元，同比增长4.0%；第二产业增加值353659亿元，增长4.4%；第三产业增加值502993亿元，增长6.0%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长4.5%，二季度增长6.3%，三季度增长4.9%。从环比看，三季度国内生产总值增长1.3%。

数据显示，前三季度，社会消费品零售总额342107亿元，同比增长6.8%；服务零售额同比增长18.9%。全国规模以上工业增加值同比增长4.0%，比上半年加快0.2个百分点。分三大门类看，采矿业增加值同比增长1.7%，制造业增长4.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长3.5%。装备制造业增加值增长6.0%，比全部规模以上工业快2.0个百分点。

银行代销基金打响“价格战”

银行部分代销公募基金产品费率“打1折”

前端申购和定投费率享有1折优惠。

9月底，浦发银行发布《关于继续开展基金定投申购费率优惠活动的公告》，继续开展代销指定公募基金产品(仅限前端收费模式)的申购费率优惠活动。公告称，在2023年10月1日至2024年3月31日活动期间，通过手机银行、网上银行等各渠道针对指定公司旗下基金进行定投，成功完成扣款的客户，给予有效期内定投申购费率一折优惠。

除上述银行，今年已有农业银行、建设银行、交通银行、华夏银行等多家银行相继发布公告，对代销的部分基金开展申购、定投手续费率优惠活动，优惠费率普遍“打1折”。

代销之争不止“价格战”

根据中国证券投资基金业协会最新披露的2023年二季度基金销售机构公募基金销售保有规模排名显示，在排名前10位的机构中，商业银行占据6位。从“股票+混合公募基金保有规模”来看，二季度，排名第一的招商银行股票+混合公募基金保有规模为5924亿元，排名第四的工商银行股票+混合公募基金销售保有规模为4100亿元。在前100强名单中，股票+混合公募基金保有规模合计5.6万亿元，环比减少3.34%，同比减少11.63%，作为基金代销主力军的银行销售基金保有规模约2.77万亿元，占100家销售机构总保有规模的

49.54%，占比较一季度和去年二季度分别下滑1.2个百分点和5.27个百分点。

以上数据不难看出，依托网点分布广、客户粘性的优势，银行渠道仍是基金销售的主力军，但券商、独立销售机构的快速成长，也使银行代销面临着不小的挑战。

我市一家股份制商业银行的理财经理称，自去年以来，投资者避险情绪升温，导致理财、基金代销业务不佳。目前，资本市场波动给投资者带来的冲击仍然存在，银行在基金代销市场中的份额已处于收缩态势。

中金公司分析师张帅表示，随着券商财富管理转型、基金降费以及投顾业务发展，基金代销行业最终的格局或将从银行主导转变为银行、券商、独立机构三足鼎立，但不排除头部银行成功转型，继续维持高市场份额。

业内专家分析称，此次银行大规模压降费率，将更加注重服务质量提升，提高代销业务规模，通过薄利多销实现可持续发展。

李雅雯

新增专项债发行已逾3.5万亿元

近期，多省市披露四季度地方债发行计划。据中诚信国际研究院发布的报告，截至10月16日，包括河北、山西、吉林等16个省市披露了今年四季度的地方债发行计划表，将有接近7000亿元地方债待发行，考虑偿还存量债务的特殊再融资债后，预计四季度将有超万亿地方债待发行。

从已发行的地方债情况看，Wind数据显示，截至10月19日，年内全国发行地方政府债(包含地方政府一般债、地方政府专项债)78518.8亿元，与去年同期相比上升19%。具体来看，截至10月19日，年内地方政府新增债共发行41778.7亿元，其中新增专项债占大部分，达到35291.3亿元；新增一般债为6487.4亿元。从发行进度看，已发行的1284只新增专项债占比全年限额(38000亿元)约93%。

辛文

关于受理社会各界对国家开发银行资产安全监督举报的公告

国家开发银行(以下简称“开发银行”)是由国家出资设立、直属国务院领导、支持中国经济重点领域和薄弱环节发展、具有独立法人地位的国有开发性金融机构。开发银行以“增强国力，改善民生”为使命，紧紧围绕服务国家经济重大中长期发展战略，发挥中长期投融资和综合金融服务优势，筹集、引导和配置社会资金，致力于建设成为世界一流现代开发性金融机构，为经济社会发展提供有力支持。

自2006年9月开发银行公开受理来自社会各界的资产安全监督举报以来，取得了较好效果。为进一步确保国有资产质量稳定和维护资产安全，有效防控金融风险，热忱欢迎社会各界对开发银行资产安全进行监督，对危害或可能危害开发银行利益等行为进行举报。

现就有关事项公告如下：

一、监督范围

与开发银行资产相关的法人及组织。包括开发银行(含控股子公司)各类资产项目及客户，为开发银行资产提供各类担保的客户，以及开发银行的管理资产所涉及的其他客户等。

二、监督内容

(一)利用虚假的信息或材料骗取开发银行资金的行为。包括但不限于利用不真实或虚假的客户信息、财务报表、项目情况等申报材料，骗取开发银行资金等行为。

(二)开发银行客户违反合同约定的行为。包括但不限于借款人或用款人违反合同约定，擅自将项目资金挪作他用、侵占、私分和转移，或造成开发银行重大损失，或存在其

他违法违规使用等行为。

(三)恶意拖欠或悬空开发银行债务的行为。包括但不限于企业借资产重组、改制等重大经营事件，转移和抽资逃债，逃避和悬空债务，以及其他恶意逃废债务等行为。

(四)提供虚假担保或恶意转移抵质押物的行为。包括但不限于担保企业利用不真实或虚假的财务报表、产权文件，通过办理虚假登记等方式，为开发银行支持贷款项目提供虚假担保，以及恶意转移抵质押物等行为。

(五)其他危害开发银行资产安全的行为。

三、举报方式

社会各界人士如发现上述情况，可采用书信、来访、电

E-mail:jubao@cdb.cn

2.分行

举报受理或来信地址：青岛市市南区香港中路29、31号国家开发银行青岛市分行 审计举报办公室(邮编266071)

电话：0532-83783221

E-mail:jiandujubao.qd@cdb.cn

五、此公告由开发银行负责解释，相关内容已在开发银行官网予以公布

特此公告

国家开发银行青岛市分行

2023年10月27日

话、电子邮件等形式，随时向开发银行反映或举报。举报人应提供具体的事实，依据或可查线索，并对举报内容的真实性、客观性负责，不得主观臆测、捏造事实、制造假证、诬告陷害他人，否则须承担法律责任。提倡实名举报(提供个人或单位真实身份信息及有效联系方式的，视作实名举报)，开发银行依法保护举报人的合法权益，对举报人的相关信息严格保密。举报人请勿重复举报。

四、受理联系方式

1. 总行

举报受理或来信地址：北京市西城区复兴门内大街18号国家开发银行 审计举报办公室(邮编：100032)

电话：010-68333171

联系地址：城阳区和阳路138号

联系人：纪高尚 联系电话：87750766

青岛市城阳区城阳街道大北曲后社区居民委员会

青岛市城阳区城阳街道大北曲后社区股份经济合作社

公告

根据社区城市化转型工作要求，青岛市城阳区城阳街道大北曲后社区居委会的债权债务全部由青岛市城阳区城阳街道大北曲后社区股份经济合作社承接。

特此告知各债权人、债务人。

联系地址：城阳区和阳路138号

联系人：纪高尚 联系电话：87750766

青岛市城阳区城阳街道大北曲后社区居民委员会

青岛市城阳区城阳街道大北曲后社区股份经济合作社

2023年10月27日

公告

根据社区城市化转型工作要求，经上级主管部门批准，青岛市城阳区城阳街道大北曲后社区居民委员会的债权债务全部由青岛市城阳区城阳街道大北曲后社区股份经济合作社承接。

特此告知各债权人、债务人。

联系地址：青岛市城阳区城阳街道大北曲后社区居民委员会

联系人：纪磊 联系电话：18661657586

青岛市城阳区城阳街道大北曲后社区居民委员会

青岛市城阳区城阳街道大北曲后社区股份经济合作社

2023年10月27日

青岛市住房公积金管理中心公告

青岛商界精英教育科技有限公司：

经查实，你单位未为吴迪按时、足额缴存住房公积金，现依法向你单位送达《行政处理决定书》(青住金处理字[2023]12第061号)，自公告之日起经30日视为送达。公告期满后法定期限内你单位有权申请行政复议或提起行政诉讼。

青岛市住房公积金管理中心

2023年10月27日

债权债务公告

青岛阿波罗网络技术培训学校(统一社会信用代码：52370200MJD828783B)，经我单位第21届1次理事会会议表决同意，决定向登记管理机关申请注销，并成立清算组，负责清算工作。请该单位的债权人自公告发布之日起45日内向清算组申请债权，并提供相关证据材料。请该单位的债务人或财产持有人向清算组清偿债务或交付财产。

清算组通讯地址：青岛市市南区山东路9号，联系人：韩静，联系电话：13969802231。

青岛阿波罗网络技术培训学校

2023年10月27日

高端 主流 权威 亲民

媒体合作热线

66988527 青岛市崂山区株洲路190号

白纸黑字 一世祝福

新婚祝福 爱情祝福 升学祝福 纪念