

存款利率下行 固收理财重现吸引力

银行力推节日专属理财 低风险产品受投资者青睐



日前,金融市场迎来新一轮存款利率调整,全国多家中小银行下调了包括活期存款、定期存款、大额存单等多个存款产品的利率。与此同时,最新发布的10年期国债收益率下调至2.356%,创2022年6月以来新低。在存款产品利率不断下行的背景下,还有哪些高收益产品,如何锁定长期收益是偏好稳健的投资者共同之间。

节日专属产品回归 理财规模环比上升

春节假期后的首周,银行理财规模迎来回升。根据普益标准数据统计,截至2月25日当周,全市场理财规模为27.39万

亿元,较2月18日当周环比增加约0.19万亿元,较1月末增加近万亿元。节后第一周现金出现大幅度回流,得益于不少银行结合春节等主题积极开展营销,比如有银行推出压岁钱、年终奖理财攻略,也有理财子公司推出元宵节专属理财,如上银理财发行了多只元宵节款理财产品,上银理财悦享利-188天-美好款(财富花开元宵节款)、上银理财悦享利-12个月-美好款(财富花开元宵节款)等。光大理财元宵节精选五只理财产品,其中阳光金13M丰利(定制9期)A业绩比较基准为3.15%-3.55%。交银理财推出元宵节猜灯谜活动,并推出一只3年封闭式理财产品。还有银行结合“三八妇女节”抢先推出理财产品,如河北银行的“女神节”专属理财,产品期限374天,业绩比较基准为3.55%-4.15%。

低波系列产品受青睐 银行主推保险锁定收益

存款利率下降后,存款类产品对储户的吸引力也有所减弱。曾备受储户喜爱的大额存单,热度也大不如前,“额度比较充足,不需要抢购。”我市一股份行工作人员介绍。记者发现目前银行大额存单多为短期,利率也相对较低,以一年期大额存单为例,年利率多为2%,还有银行利率为1.85%,略高于普通定期存款。“目前固收类理财产品卖的较多,风险系数较低,比较契合当下许多投资者的需要。”我市一股份行理财经理说。记

者查看了多家理财子公司近期推荐发售的理财产品,也多为固收类,浦银理财还特意汇总了多种期限的“低波系列封闭式产品”,其中一款持有期14个月的理财产品,业绩比较基准最高为3.3%-3.8%。农银理财推出“低波悦享系列产品”包括人民币理财产品和同业存单,成立以来年化收益在3%以下。相较于股份制银行,城商行固收类理财产品收益相对较高,例如,青岛农商银行悦享丰利560天A款纯债型产品,成立以来年化收益为3.21%,悦享丰利一年期A款纯债型成立以来年化收益为3.16%,而悦享丰利三年期A款成立以来年化收益率达到4.44%。

业内人士认为,今年经济逐步筑底企稳预期下,居民风险偏好改善可能是相对缓慢的过程,理财仍将以低波稳健产品为重点方向,局部产品线或有阶段性机会。“锁定现在就是锁定未来。”在存款利率下行的背景下,部分储蓄型的保险产品因能够锁定长期稳定收益,而得到众多客户的青睐,成为银行重点发力的主推代销产品。

“像五年期投资性的分红险,收益有保底和分红,分红是不确定的。确定的收益大概是一点几,加上分红的话,最终收益率大概在3.3%-3.5%。”银行工作人员介绍,除了分红险外,还有期限较长的终身寿险和年金险。值得注意的是,多位工作人员向记者强调,银保产品主要是为满足中长期资金的配置,短期内提前支取也可能会有亏损。

将储蓄转化为投资 个人可买公司信用债

2月29日,中国人民银行发布《关于银行间债券市场柜台业务有关事项的通知》,自5月1日起施行。其中明确了包括柜台业务品种和交易方式、投资者开户管理规则、境外投资者可通过柜台渠道投资三方面内容。与个人投资者息息相关的是明确柜台业务品种和交易方式,长期以来,银行间债券市场投资者一直是机构投资者。本次《通知》中拓宽了柜台债券投资的品种,增加了商业银行发行的金融债券和公司信用类债券两类。而此前,柜台业务开办机构为个人和企业提供柜台债券业务服务以国债、地方政府债和政策性金融债为主。

债券属于固定收益产品,政府债券兼具资产安全性和流动性,投资收益较存款有一定的优势。通过柜台渠道投资债券市场,可以将储蓄高效转化为债券投资,增加居民财产性收入。

目前,全国有30家商业银行开办了柜台债券业务,投资者可通过柜台业务开办机构的营业网点或电子渠道申请开立柜台债券账户,柜台业务开办机构提供债券报价交易、登记托管、结算清算和债券查询等服务。

中信证券首席经济学家明明在接受采访时表示,引导居民加大参与柜台债业务,能够在存款之外,提供同样低风险,但收益率相对有优势的投资选择,起到普惠金融的效果。

徐晶

资基金、长期股权投资基金配置余额分别为3654亿元、7640亿元、1265亿元、1786亿元、1306亿元,规模占比分别为18.09%、37.82%、6.26%、8.84%、6.47%,同比变动分别为-12.32%、17.68%、-0.53%、12.24%、4.76%。财产险公司2023年的财务投资收益率为2.93%、综合投资收益率为2.87%。

整体上看,债券配置规模占比最高,且同比增长最多。有业内人士分析,债券的收益率相对较高,且市场波动相对较小。在当前经济环境下,保险资金追求稳定收益,债券配置规模不断提升。

宗和

2023年险资综合投资收益率3.22%

债券配置规模占比增加

近日,金融监管总局发布2023年四季度保险资金运用情况。数据显示,截至2023年末,保险资金运用余额为28.16万亿元(包括独立账户和非独立账户,不含部分风险处置机构),同比增长11.05%;2023年的财务投资收益率为2.23%,综合投资收益率为3.22%。

其中,人身险公司资金运用余额为25.19万亿元,同比增长11.52%。从大类资产配置来看,人身险公司的银行存款、债券、股票、证券投资基金、长期股权投资基金配置余额分别为2.16万亿元、11.58万亿元、1.82万亿元、1.35万亿元、2.3万亿元,规模占比分别为8.56%、45.96%、7.21%、5.38%、

9.15%,同比变动分别为-3.47%、23.07%、3.01%、12.15%、-0.68%。人身险公司2023年的财务投资收益率为2.29%,综合投资收益率为3.37%。

财产险公司资金运用余额为2.02万亿元,同比增长4.59%。从大类资产配置来看,财产险公司的银行存款、债券、股票、证券投

片区“黑马”隐现楼市“上新”季

青岛2024年第一批次住宅用地拟出让地块13宗 新房市场供应格局应声而变

海信中海布局闫家山片区

此次共出让地块13宗,占地面积约58.43万平方米,总建筑面积约110.41万平方米,拟出让时间跨度为2月26日至5月27日。对比去年一批次供地数量,虽然在总数上仅少了一宗,但总建筑面积却多了近10万平方米。另外,此次计划出让的13宗地块,主要分布在市南区、市北区、李沧区、城阳区、西海岸新区。而曾经的土拍热门区域崂山区、即墨区以及高新区等,今年一批次暂无地块供应。

目前,青岛新房供应比较集中的区域,如市北区闫家山片区、李沧区东部、城阳区白云山片区等,与此次出让地块所处区域重合度较高,或将成为未来一至两年新房供应的主力。前两年,浮山后、新都心都是市北区热点板块,这两个板块配套成熟,但供地高峰已过,目前在市场上的热度较之前有所减弱。根据目前市场供应情况,位于市北区闫家山片区的雁山科技生态城可能成为市北区新的热门板块。

据了解,雁山科技生态城是青岛市“城市更新与三年攻坚行动”核心版图之一。根据今年的市北区政府工作报告,总投资近380亿元的雁山科技生态城规划出炉,今年市北区将高水准启动雁山科技生态城建设。按照规划,雁山科技生态城总占地面积约195公顷,西至四流南路、东至重庆南路、南至郑州路及商水路、北至李村河,将以郑州路两侧改造更新为契机,以青岛科技大学为产学研策源中心,联动片区内橡胶谷、国

楼市观察



家大学科技园等产业园区,叠加两河(李村河和张村河)流域综合整治提升机遇,区域整体焕新,着力打造集科创、人居、教育、产业于一体的新城。

规划中产业与住宅并存,加上地铁等配套的加持,这里面的价值逻辑似乎散发出张村河的“味道”,未来该板块的发展值得期待。周边在售新盘主要有海信悦澜山、中海寰宇时代云境等,价格约在22000-25000元/平方米。本次住宅用地拟出让地块详细清单中市北区亮相4宗地块,有2宗地块就位于青岛雁山科技生态城及周边区域。

除了闫家山片区,作为城阳中心区域的自然延伸,白云山片区凭借丰富的山湖资源、教育资源等,在青岛楼市异军突起。白

云山片区吸引了大量城阳中心区外溢的改善人群,以及来自市北区、崂山区等区域改善人群,成为置业热土,片区楼市成交十分活跃。本次城阳片区上架的2宗地块中,1宗位于白云山片区,占地5.55万平方米,规划建面8.88万平方米。目前,白云山片区在售的主要楼盘有和达和园、青特滨湖国际、北岸青特滨湖观澜、金鼎云台府、中巍白云山居等,区域均价在15000-18000元/平方米,可满足刚需以及改善置业者的需求。

本次土地披露没有张村河地块的信息,但东李在去年第三批次释放大量土地资源之后,今年又带来了4宗地块。这4块地占地面积10.3万平方米,总建筑面积20.52万平方米。目前东李十余个楼盘在售待售,新

盘扎堆亮相,全面覆盖刚改、高端改善等多样客群,可以预见该区域将再度迎来供应高峰期。

“小阳春”值得期待

土地市场“上新”为楼市“小阳春”注入了活力,也带来了期盼。楼市能否如期迎来“小阳春”行情?部分从业人员持乐观态度。据“贝壳找房”提供的数据,2024年春节期间,“贝壳找房”青岛站合作品牌经纪人带客户看新房次数达到近3年同周期内最高。一家品牌二手房中介门店负责人表示,进入3月份后,随着工作生活回归正常节奏,购房者更加关注楼市的动态。此外还有一组相对“另类”的数据可以参考:某地产资讯类视频博主发现频频,进入3月份以后,最近后台向他咨询买房的粉丝人数明显增多。

当下楼市愈发理性,本报楼市观察员认为,楼市小阳春伴随市场价值回归不再喧嚣,但是热度肯定是有。所谓的“金三银四”,这是多少年形成的惯例,不管市场处于什么位置,它都会出现一波行情。同去年相比,虽然从结果上看,今年小阳春的“含金量”注定会有所下降,但对房企来说这一黄金档期仍然是兵家必争之地。曾经的楼市“小阳春”被寄予“金三银四”的期望,如今市场的多变决定了房企需要不断地调整自己的节奏。就价格而言,购房者要综合开发商实力、区域内供需比、开发商拿地情况去判断。不论是从产品打磨上还是从价格释放上,这个“小阳春”都非常值得期待。

吕蕾



买房优选“好房子”

买房是每个家庭极其重要的一件事,当楼盘的位置、交通、配套相似时,有优惠的楼盘往往更有吸引力。青岛日报盘点了近期我市的优惠好房,准备购房的您不要错过啦!

如果您想了解楼盘特价房信息,或者打算出售二手房(中介勿扰)请联系我们,我们将尽力解答您对“好房子”的疑问。电话:66988527。

特价房信息

项目	区域	面积(平方米)	原总价(元)	优惠后总价(元)
云上观澜	市南区	116.78	3826063	3701576
		141.18	4801673	4658940
		116.78	3848485	3684876
		116.64	3681508	3512614
中海寰宇时代雲境	市北区	109.59	2793337	2320000
		118.29	3083970	2580000
		141.82	4257254	3629620
绿城桂语朝阳	李沧区	110.26	3055520	2736000
大国璟未来之城	城阳区	108	1488791	1368968
		120	1701618	1565765
		108	1540192	1417291
		120	1708452	1572200
中海红著	城阳区	119.47	1518506	1194700
		119.54	1519471	1219308
新城云樾晓院	城阳区	117.78	1245066	1180559
		129.14	1347792	1273012
蔚蓝群岛泷樾	城阳区	143.84	2003528	1602682
		118.58	1474405	1179421
		110.84	1165547	1085697
龙湖光年	西海岸	89.48	1105917	975740
		89.60	1046592	918195
		97.36	1428522	1288667
保利领秀山	西海岸	144	1775470	1688110
		144	1786763	1698847
海誉府	西海岸	118.83	2335604	2195468
		142.97	2763896	2598063
		118.97	2279465	2142698
		119.81	2292924	2155349

(特价房信息仅供参考,最终解释权归开发商所有)



住建部:科学规划 促进房地产市场供需平衡

各地要准确研判住房需求 完善“保障+市场”的住房供应体系

住房和城乡建设部官网日前发布《关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知》,提出住房发展规划和年度计划是建立“人、房、地、钱”要素联动机制的重要抓手,各地要充分认识到做好住房发展规划和年度计划的编制实施工作的重要性,科学编制规划,认真组织实施,根据人口变化确定住房需求,根

据住房需求科学安排土地供应、引导配置金融资源,实现以人定房、以房定地、以房定钱,促进房地产市场供需平衡、结构合理,防止市场大起大落。

《通知》提出的主要任务共分为两部分,一是要科学编制2024年、2025年住房发展年度计划;各城市要根据当地实际情况,准确研

判住房需求,完善“保障+市场”的住房供应体系,以政府为主保障工薪收入群体刚性住房需求,以市场为主满足居民多样化改善性住房需求。

二是要提前谋划2026年-2030年住房发展规划;各城市要统筹考虑当地经济社会发展、人口变化、产业布局、住房供需等

方面情况,结合存量住房和存量土地等潜在供应情况。住房发展规划要立足当地实际,明确住房发展目标、重点任务和政策举措。要将保障性住房建设作为住房发展规划的重要内容,科学确定保障性住房发展目标。

辛文