

房贷利率转头向上 执行利率减幅变小

青岛新发首套二套房贷利率即将执行3.1% 存量房贷可调整重定价周期

□青岛日报/观海新闻记者 徐 晶



近期,全国多地开启上调新发房贷利率模式,多个城市已经开始实施新的利率标准。青岛紧跟其后,11月初,将新发首套二套房贷利率调整至3%,而最新消息称,该利率即将上调至3.1%。

12月6日,记者从我市多家银行了解到,自12月11日起,新发放的首套及二套房贷利率将按照3.1%执行。

新发房贷即将执行3.1%

据青岛一家国有大行的工作人员介绍,新发首套房贷利率将从12月11日起,执行5年期贷款市场报价利率(LPR)减50基点的标准,即3.1%。目前,青岛地区仍在执行3%的房贷利率。

“我们接到总行通知,将于12月11日统一调整,首套和二套房贷利率都将执行3.1%。”另

一家国有大行的工作人员表示,此次调整成为银行业的一致行动。

实际上,这并非青岛近期首次上调房贷利率。10月21日,随着LPR下调25个基点,青岛房贷利率降至2.9%。然而,执行该利率仅半个多月,11月8日,新发房贷利率已调整至3%。进入12月,房贷利率优惠政策再度收紧,由LPR减60基点调整为LPR减50基点。

对于意向购房者,某股份制银行工作人员建议:“想要买房子,可以先进行网签,这样还能锁定当前的3%房贷利率。”

多地陆续调整房贷

对于房贷利率的上调,一位金融分析师告诉记者:“LPR的大幅下调导致房贷利率一度跌至历史低位,这对银行的盈利能力构成了挑战。银行上调利率是为了确保其长期可持续的盈利模式。”

他还指出,这一调整主要是从稳定银行自身净息差以及长久稳健经营的需求出发,是对过低利率的修正,并不意味着政策收紧。未来,房贷

利率下限可能还会根据市场情况进行调整。

“调整是为了经营需要,当下息差太小了,经过测算都亏本。”一股份行个贷处负责人表示,“后期房贷利率应该还会上调一点儿。”

房贷利率上调的情况在多个城市相继出现。在广州、宁波、无锡、杭州等城市上调房贷利率后,12月4日,厦门、福州等城市的房贷利率也统一从3.05%上调至3.1%。

存量房贷重定价周期调整

此次调整后,新发房贷和存量房贷利息差再度缩小。10月底,存量房贷批量性调整后,许多市民已享受到“政策红利”。“我的房贷利率10月底调整后,现在降到3.9%了。”存量房贷重定价日在1月的刘女士表示。如果12月公布的LPR维持不变,按照现在5年期以上LPR3.6%减30个基点,刘女士的存量房贷利率将降至3.3%,与当下新发房贷利率差仅差20个基点。

人民银行青岛市分行数据显示,10月以来,全市商业银行对符合条件的存量房贷利率进行

了批量调整,已统一降至LPR-30BP。据统计,批量调整共对全市73万笔、4340亿元存量房贷进行了利率调整,预计每年将节约借款人利息支出近20亿元。

值得注意的是,从11月开始,重定价周期也可以调整了,存量房贷利率调整不需再等一年。

商业性个人住房贷款利率实行新的定价机制,商业个人住房贷款借款人可与银行协商约定重定价周期、动态调整存量房贷利率。

根据银行公告,同一笔贷款存续期内客户仅可申请调整1次。重定价周期共有三个选项:三个月、半年、一年。重定价周期为三个月的,每年重定价4次;重定价周期为半年的,每年重定价2次;重定价周期为一年的,每年重定价1次。

该如何选择?有专家分析,对于重定价周期,考虑到房贷期限普遍较长,利率(LPR报价)可能要经历几轮上行及下行波动,因此三个重定价周期对借款人来说差别不大。不过,对于存续期较短的房贷,鉴于接下来利率还有下行的可能,选择较短周期更为有利,这样就能更早更多享受到利率下调带来的优惠。

惠政策,助力新市民轻松实现拥有汽车的梦想。

此外,邮储银行青岛分行不断丰富装修、购物、购车、旅游等多个领域,以满足新市民多元化的消费金融需求。

助融入 提升金融素养

帮助新市民适应融入城市是社会发展的重大课题。邮储银行青岛分行秉承这一使命,通过线上线下相结合的方式,全面提升新市民的金融素养,确保他们能够更好地适应并享受城市生活的便利。

线上教育,贴心服务。邮储银行青岛分行充分利用官方微信公众号等线上平台,定期向新市民推送投资教育文章,普及金融产品知识、业务操作指南,以及防范电信网络诈骗的技能。以拓宽新市民的金融视野,增强他们的金融安全意识。同时,该行积极回应新市民的维权和投诉需求,提供专业的知识讲解,提升新市民的自我保护能力。

线下活动,深入民心。在线下,邮储银行青岛分行持续开展“财富周讲”和投资教育沙龙活动,帮助新市民树立正确的资产配置理念,提前规划教育、养老。此外,邮储银行青岛分行因地制宜,全面推行“五进入”宣教活动,即进学校、进社区、进企业、进商圈、进农村,将金融知识送到新市民身边。

徐 晶



理财热线: 66988519

开启 财智生活

E-mail: qdrb0532@126.com

新闻资讯

前11月基金分红超1750亿元

数据显示,今年前11月,市场共有2777只基金实施分红,累计分红5415次,合计分红金额达1755.77亿元。

债券型基金仍是分红主力军。前11月分红的基金里,有2375只为债基,分红总额达1420.89亿元,占比均超八成。同时,前11月分红次数较多的基金中,超九成成为债基,如华泰紫金月月发1个月滚动债券发起分红12次,工银瑞丰半年定开纯债、同泰恒利纯债、嘉实超短债等分红均超10次。

业内人士认为,一方面,基金分红可以直接把收益交到投资者手中,提前锁定部分收益,实现“落袋为安”,持续的分红也能满足投资者获得稳定现金流的需求,有利于提升投资者获得感;另一方面,分红有助于基金减少冗余资金,提高资金的使用效率,使得ETF更加贴近目标指数的表现,并且通过分红适当降低基金规模也有利于基金操作,提升投资体验。

郑 权

“固收+”产品成投资者优选

近日,10年期国债收益率跌破2%,进入“1时代”,引发市场关注。同时,权益市场整体回暖,“固收+”基金发行开始升温。天弘永利兴宁日前结束募集,发行总规模超过55亿元,成为今年6月以来发行规模最大的“固收+”基金。

一位第三方平台的渠道人士透露,近期旗下代销的“固收+”基金热度确实有所上升,个别产品销售较为火爆。

针对“固收+”基金发行回暖,业内人士指出,对于稳健型风险偏好的投资者来说,“固收+”基金可谓进可攻、退可守,是参与市场的较好选择。在此背景下,一些过往长期业绩突出的固收“大厂”产品更受关注。

郑 权



各区(市)违建治理亮点成效展示②

李沧区:多措并举“勇亮剑”,扮靓城区“高颜值”

位于李沧区福林苑小区旁的甘泉路便民市场,当初为方便小区居民购买生活用品而设立。随着社会发展,小区周边配套市场已较为完善,而该市场设在人行道上,居民买菜、购物、通行都在车行道上,对安全通行影响极大。李沧区通过详细调研,取缔了甘泉路便民市场,并对路周边市容环境进行彻底整治。

自拆违治乱攻坚行动开展以来,李沧区以建设“群众满意的城市管理”为核心目标,秉持“城市更新,拆违先行”的工作理念,把握城市更新建设契机,聚焦重点工程、重要区域、重要节点违法建设,遵循“遏增量、减存量”要求,深入推进违建治理工作。

紧盯重要节点,大力推进拆违治乱

行动启动以来,李沧区累计拆除违法建筑1820处,总面积达172.73万平方米,成功攻克九水路132号、虎山路88号等多处历史遗留的违建难题,为老旧小区改造项目的顺利推进扫除障碍。

整治“840重点片区”项目94处,对双峰山、老虎山等山体公园的违法建设进行全面清理,排查处置超期临时建筑839处,拆除雁山世纪、南岭工业园、铜川路47号、重庆中路276号等涉项目违建,为重庆高架路、双峰山公园等城市更新重点项目保驾护航。

紧盯城市主次干道、高架桥下空间等点位,开展专项清理整治,涉及9座立交桥合计16个点位,清理桥下空间乱圈乱占20950平方米,腾出桥下空间2475平方米。全面摸排五个“插花地”片区、64万平方米地上建筑,拆除无证建筑6.9万平方米,整治提升土地112.37公顷。这一系列扎实的举措,显著提升了城市环境质量,标志着李沧区城市管理实现向精细化、实效化的深刻转变。

优化创新打法,确保拆违工作高效推进

为确保工作的高效推进,李沧区拆违治乱工作办公室进一步完善工作体制机制,压实责任、督导督查,形成闭环,确保拆违治乱工作落到实处。

建立“四化”清单,压实各级责任。按照“工作项目化、项目清单化、清单责任化、责任实效化”标准,将拆违工作全部分解为任务清单,明确完成时限,任务落实到“户”,责任落实

到人,实现进度时时报告,问题实时解决,任务全程跟踪,拆违效率明显提高,尤其是仅用一周时间就拆除了正阳木业1万余平方米违建,任务清单模式的效果得到充分体现。

建立“321”机制,破解重难点问题。针对“急难险重”问题,创新建立“日报告调度+周报告调度+专项报告调度”解题新思路,形成“3个汇报+2个清单+1个台账”工作机制,压实责任,联动联动,对攻坚不下的重难点问题冲锋碰硬、勇于“亮剑”,确保拆违攻坚行动有力、有序、有效,实现重难点问题全面破局。

针对李村茶叶批发市场等体量大、业户多的违建,李沧区创新性提出“拆违治乱法制先行”解题思路,建立“法制限队”机制,聘请专业律师团队深入一线,在拆除现场设立法律援助服务站,为经营业户提供免费法律援助,引导经营业户合法维权,破解经营业户畏难退避,消除潜在隐患。同步对执法工作全程跟踪指导,确保依法依规办案,将单一审核变为全程指导,形成治违合力,成功拆除大型违建,为同类问题治理形成可复制、可推广的经验。

聚焦群众关切,实施精准治理

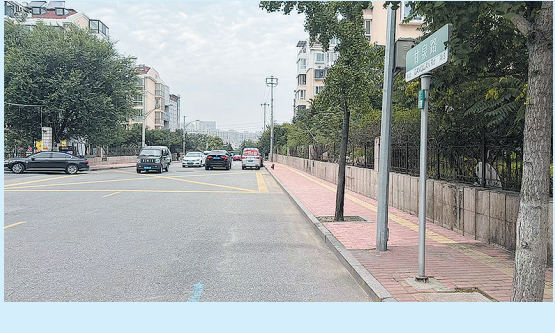
拆违治乱是关乎民生的大事,体现着治理能力和治理水平。李沧区坚持问题导向,采取“一个案件、一套班子、一个方案、一抓到底”的工作模式,对达翁便民市场、刘家下河工业园等群众关切违建问题实施精准治理。

特别是在2024年6月攻坚拆除群众重点关切的九水路132号重难点违法建筑时,李沧区综合行政执法局不断完善法律程序,对当事人下达全套的法律文书,事实清楚、证据确凿、适用法律正确、程序合法。在当事人家属病重期间,李沧区综合行政执法局“法、理、情”相结合,同意了当事人暂缓强制执行的请求。最终经过多方施策,妥善解决了民生关切的“急难愁盼”问题,展现了刚柔并济的执法风格。

以“星河湾”、重庆高架路两侧、“插花地”等专项整治行动为契机,通过细致摸排、分类施策、拆帮结合、部门联动等措施,通过“提升区域网格化,提升方式立体化,提升效果标准化”等手段开展拆违工作,片区违法建设问题得到有效解决,居民生活环境得到明显改善、城区环境品质得到显著提升。



▲李沧区甘泉路便民市场违建整治前。
▼李沧区甘泉路便民市场违建整治后。



▲崂山区青大路和宁德路交叉口违建拆除前。
▼崂山区青大路和宁德路交叉口违建拆除后。



崂山区:跑出拆违“加速度”,创出治理“新路径”

拆违治乱攻坚行动启动以来,崂山区按照全市拆违治乱工作部署,拿出更大决心和力度,突出问题导向,聚焦重点难点,通过违建治理提升城市品质。截至目前,累计拆除存量违建352.2万平方米。其中,2022年拆违138.2万平方米,2023年拆违164万平方米,连续两年创历史新高;2024年已拆违50万平方米,完成全年整治任务。

坚持“三优先”,推动城区提升品质

崂山区把拆违治乱作为城市更新建设第一步,以及回应民生关切、护航项目落地、提升城市品质的主战场,对三类违建予以优先拆除,全面推动城区建设增品质,“城中村”面貌蝶变焕新。

优先拆除“城中村”非住宅类房屋。建立“一个区域、一套班子、一抓到底”的专班推进工作机制,集结100余名精干力量,以张村河南岸消防安全隐患整治为突破口,在改造前线入户走访、现场踏勘,全面摸清房屋详细情况,综合运用“联合约谈+政策暖心”“联合执法+依法拆除”“以拆促谈、以拆促签”等工作方法,安全和谐高效稳定地拆除了张村河两岸、峪乔社区及王家村等14个社区非住宅类房屋250万平方米。特别是依法对刘家下庄等11个社区357处约5万平方米无证房屋进行甄别、拆除。随着改造的深入推进,张村河沿线居住品质低、环境脏乱差、安全隐患多的面貌将得到彻底改变。

优先拆除影响城市更新建设和重大项目落地的违建。围绕城市更新和城市建设、民生实事项目落地,对大量历史遗留违建开展攻坚行动,腾退建设用地57.8万平方米,崂山区人民医院、跨海大桥连接线二期工程、山东中医药大学附属医院青岛医院等一大批重点项目顺利落地建设。为保障跨海大桥连接线二期工程施工,崂山区主动对接相关中小企业入户调查,通过动员自拆、协助搬迁等方式,拆违20余万平方米,推动工程提前1个月开工;青岛市虚拟现实产业园二期用地范围内存在违建问题,项目无法顺利推进,崂山区集中攻坚,仅用半个月就拆违11.7万平方米,为项目建设扫清了障碍。

优先拆除影响城市功能品质提升的违建。向城市主干道沿线、前海一线、浮山金

岭山周边违建亮剑,探索形成了“调查摸底、逐户建档,政策宣传、舆论引导,一户一策、法情并重,多方参与、群众监督,和谐整治、结果评估”的居民楼院违建整治“崂山模式”,整治完成老旧小区及重点楼院159个,有效提升居民环境。

聚焦重点难点,架起“连心桥”

聚焦治违工作中关键环节和难点问题,崂山区还坚持运用法治思维和法治方式,既耐心细致做好群众工作,保障居民合法权益;又一把尺子量到底,敢于动真碰硬,寻求最大公约数,画出最大同心圆。

广泛动员,拆除“隔心墙”。崂山区坚持“宣传教育服务治违、宣传教育助力治违”,发挥社区两委、党员群众模范带头作用,干部下沉一线,化身“普法员”,上门沟通、反复动员,耐心细致做好政策解释、法规解读,最大限度争取群众支持。发动全方位、立体式舆论宣传,发放《致小区居民的一封信》2万余份,切实营造“不能建、不敢建、不想建”的社会氛围。

针对“插花地”难题,在青岛市拆违治乱办公室高位协调、统筹推进下,崂山区创新工作思路方法,与市北区建立会商研判、跨区协作的新机制,组成工作专班,明确“管辖提供执法保障,属地组织实施拆除,两区通力协同配合”的工作原则,充分发挥崂山区属地优势,牵头研究制定违建拆除整治工作方案,高效拆除黑龙江路598号地块违建1.2万平方米,在全市首次成功解决“插花地”难题,同步清理现场建筑垃圾,周边环境得到明显改善。

刚柔并济,架起“连心桥”。把依法依规作为工作执行规范,把联合联审联判作为工作运行机制,把制度贯穿拆违工作全过程,做到建制度、重流程,依法规、讲程序。通过部门联审联判、制发执法协助函、印制联合通告、联合执法等方式,依法高效推进拆除整治工作。坚持人性化执法,面对面倾听群众呼声、靶向解决群众防水、安全需求,和谐拆除小区违建,对拆后部分及时跟进防水施工,兜底解决群众关心的雨后渗漏等烦心事,切实将拆违工作打造成民心工程。

(贾 臻)