

# 房贷利率“坐滑梯” 提前还贷先莫急

房主情况各异 还贷前一定要算清账 前期纯商业贷款的个人可以再等等

最近,房贷利率一降再降,最新一期 5 年期以上 LPR 下调至 4.45%,购买首套房的个人可享受到最低 4.25%的房贷利率,存量房贷的个人月供也将有所减少。关于要不要提前还房贷的讨论声也越来越大。

影响因素:投资回报率

出现这一情况的一个重要原因是当下银行理财、基金等投资收益不再保本保息,收益波动不定,从而让人在当下的房贷利率与理财收益之间权衡。在权衡过后,不少年轻人选择提前还款。市民周先生和记者算了这样一笔账,他 2017 年买的房子,贷款近 90 万元,贷款时间 30 年,还款方式是等额本金,到期后,自己要还给银行 170 万元,其中利息有 80 万元。刚开始每月还 6000 元左右,其中包含本金 2300 元,到 2022 年,每个月还 5400 元。如果提前还 30 万元,就能省近 30 万元的利息,将贷款年限缩短了 10 年,现在每个月的月供降到

继多家银行下调存款利率之后,部分保险公司万能险产品结算利率亦有所下调。据统计,今年已经有中国人寿、平安人寿、太保寿险等多家寿险公司下调万能险产品结算利率。

主要受投资收益影响

据不完全统计,我国保险市场上共有 1700 余款万能险产品。今年以来,近 80 款万能险产品的结算利率出现下滑,这其中大多为中小寿险公司的产品,大型寿险公司的部分产品也有小幅下调。

湖南大学金融与统计学院教授、风险管理与保险精算研究所所长张琳表示,万能险的结算利率主要受保险公司投资收益的影响。今年以来,A 股市场出现较大幅度下跌,市场利率持续走低,保险公司的投资端普遍承压,投资收益同比下滑,下调万能险结算利率属于正常现象。

了 4000 元。“如果拿这 30 万元去投资,按现在这个行情,大概率是要赔的。”周先生说。

在办理贷款时,影响最终还款额的一个重要因素是“还款法”,主要有两种,等额本息和等额本金。等额本息法最重要的一个特点是每月的还款额相同,从本质上来说是本金所占比例逐月递增,利息所占比例逐月递减,月还款数不变,即在月供“本金与利息”的分配比例中,前半段时期所还的利息比例大、本金比例小,还款期限过半后逐步转为本金比例大、利息比例小。等额本金法则则是每个月的还款额不同,呈现每月递减的状态,它是将贷款本金按还款总月数均分,再加上上期剩余本金的利息,这样形成月还款额。

就贷款 100 万元,期限 30 年,按照当下最低首套房贷利率 4.25%计算,等额本息累计还款总额约 177 万元;等额本金累计还款总额约 164 万元。总还款额差 13 万元。

业内分析:并不适合所有人

要提前还款吗?提前还款合适吗?这是目前大部分有存量房贷的个人关心的问题。卓易数据分析师王玫琳在接受采访时表示,有以下几种情况不建议提前还款,第一种是房贷低于基准利率的,尤其是 2009 年、2015 年买房享受巨大利率折扣的个人,没必要提前还贷。第二种,如果是等额本息的还款方式,还款时间已经超过三分之一,此前大部分还是的利息,不建议提前还款。还有一种是申请贷款时因特殊

原因例如开发商拒绝使用公积金贷款,从而使用纯商业贷款的个人也可以再等等,因近日青岛公积金管理中心表示,正在研究出台针对这一部分人“商贷转公积金”的政策,公积金利率只有 3.25%。

而像购房时房贷利率 5%以上甚至高达 6%,且手中有多余资金的个人,可提前还款。王玫琳介绍,此前理财的收益综合达 7%-8%,不仅能打平房贷利息支出还有可观的收益;但目前理财收益普遍下降,银行理财一般 3%-4%,如果没有更好的投资生息渠道,可还贷减少负债。

对有能力全额付清贷款的个人,王玫琳建议要综合评估再做决定,不能忽视的一个变量是房贷属于个人所得税附加扣除项,每个家庭每月最高可抵个税 1000 元。业内人士表示,如果现在选择了提前全部还清贷款,等于没有了这项金融业务,后面还有 20 来年的调整期,银行的利率和房贷利率都未可知,既要考虑未来的通货膨胀,也要考虑可能的滞胀或衰退。要不要提前还房贷,需要根据个人资产配置、月供承受能力等实际情况进行合理规划。

观念转变:投资不如还房贷

“时间倒回三年前,你问我要不要提前还房贷,我肯定说不会,但现在我也开始动摇了。”陈先生说道。过去多年来,贷最高的房贷,还最长的时间,绝不提前还房贷,是买房这件事上很多人的共识,如今这种共识正在“瓦解”。

北京师范大学教授、一带一路学院研究员

## 多家险企下调万能险结算利率

以应对潜在“利差损”风险

率为负数。

应合理确定结算利率

需要关注的是,万能险的结算利率是动态调整的,但是保证利率是不变的。

所谓“万能险”,是指在产品名称中包含“万能型”字样、具有保险保障功能,可不定期、不定额追加保险费,灵活调整保险金额,以及领取部分或全部保单账户价值,同时设立单独保单账户,且保单账户价值提供最低收益保证的人身保险产品。

“这类保险具有理财的功能,合同中会约定

保证利率,也就是最低利率。而保险公司每个月会公布一次结算利率,一般结算利率会比保证利率高。”一家寿险公司总精算师表示,通常情况下,合同中万能险的保证利率大多为 2.5%或 3%,当前万能险产品的结算利率在 4%左右。

“对于购买万能险的消费者来说,应客观看待市场变化,平衡好风险和收益,从长期看回报。”张琳称,万能险具有投资属性,且投资回收期较长,应挑选整体投资能力较强的公司的产品。

对于未来的走势,上述寿险公司总精算师认为,万能险结算利率与险资投资收益组合基本趋同,有投资收益才能支撑结息,但是当期结算利率不代表未来投资收益。

对于保险公司来说,应根据万能险单独账户资产的实际投资状况,结合对未来投资收益率的预期等因素,合理审慎地确定万能险结算利率,并积极探索收益率的稳健性和持续性。宗和



【新闻资讯】

## 央行最新发文 事关小微企业贷款

据人民银行官网 26 日消息,人民银行近日印发《关于推动建立金融服务小微企业敢贷愿贷能贷会贷长效机制的通知》(以下简称《通知》),从制约金融机构放贷的因素入手,按照市场化原则,进一步深化小微企业金融服务供给侧结构性改革,加快建立长效机制,着力提升金融机构服务小微企业的意愿、能力和可持续性,助力市场主体、稳就业创业、稳经济增长。

《通知》指出,要健全容错安排和风险缓释机制,增强敢贷的信心。各银行业金融机构要探索简便易行、客观量化的尽职免责内部认定标准和流程,推动尽职免责制度落地。加快构建全流程风控管理体系,提升小微企业贷款风险识别、预警、处置能力。落实好普惠小微贷款不良容忍度监管要求,优先安排小微企业不良贷款核销。积极开展政银保担保业务合作,合理提高担保放大倍数,简化担保流程,提高担保效率。

《通知》强调,要强化正向激励和评估考核,激发愿贷的动力。各金融机构要牢固树立服务小微经营理念,在经营战略、发展目标、机制体制等方面做出专门安排,提升金融供给与小微企业需求的适配性。完善成本分摊和收益分享机制,将贷款市场报价利率内嵌到内部定价和传导相关环节,提高精细化定价水平,推动普惠小微综合融资成本稳中有降。进一步改进完善差异化绩效考核,加强政策效果评估运用,持续优化地方融资环境。

《通知》要求,做好资金保障和渠道建设,夯实能贷的基础。发挥好货币政策工具总量和结构双重功能,用好降准、再贷款再贴现、普惠小微贷款支持工具,持续增加普惠小微贷款投放。科学制定年度普惠小微专项信贷计划,确保普惠小微贷款增速不低于各项贷款增速,全国性银行要向中西部地区、信贷增长缓慢地区和受疫情影响严重地区和行业倾斜。加大小微企业金融债券、资本补充债发行力度,积极开展信贷资产证券化,拓宽多元化信贷资金来源渠道。继续完善普惠金融专营机制,探索形成批量化、规模化、标准化、智能化的小微金融服务模式。加强部门联动,常态化开展多层次融资对接,提高融资对接效率,降低获客成本。

《通知》明确,要推动科技赋能和产品创新,提升会贷的水平。健全分层分类的小微金融服务体系,强化金融科技手段运用,合理运用大数据、云计算、人工智能等技术手段,创新风险评估方式,提高贷款审批效率,拓宽小微客户覆盖面。加快推进涉企信用信息共享应用,丰富特色化金融产品,推广主动授信、随借随还贷款模式,满足小微企业灵活用款需求。发挥动产融资统一登记公示系统、供应链票据平台、中征应收账款融资服务平台作用,便利小微企业融资。发挥普惠性支持措施和针对性支持措施合力,加大对重点领域和困难行业的金融支持力度。宗和

# 青岛市自然资源和规划局 国有建设用地使用权网上拍卖出让公告

青自然资规〔自〕告字〔2022〕6 号

经青岛市人民政府批准,青岛市自然资源和规划局决定以网上拍卖的方式出让两宗国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

一、拍卖出让地块的基本情况和规划指标要求

序号	地块编号	土地位置	土地用途	土地面积(㎡)	规划设计主要指标			出让年限(年)	产业准入条件	竞买起始土地单价(元/㎡)	竞买保证金(万元)
					容积率	建筑密度	绿地率				
1	370211002127GB0009W00000000	淮河东路以南、龙岗山路以西	仓储用地	103734	≤1.0	≤50%	≥15%	50	项目由具备国内外集装箱堆场经营管理经验和能力的国际集装箱班轮运输企业或其关联企业投资(关联企业是指:由同一股东控股,含控股方下属公司),为前湾港码头延伸配套,建设集存储、检索、维修、清洗功能于一体的绿色自动化无人高架立体国际集装箱物流中转中心(含:集装箱场站智能化信息平台)。	411	4263.4674
2	370211001627GB0001W00000000	山龙河路以南,山王河路以北,岷山路以东,龙须山路以西	工业用地	74667	≥1.5	35%—65%	≤15%	50	具有焚烧炉、流化床、炉排炉、锅炉等专利技术的焚烧设备及锅炉研发生产项目	377	2841.9459

注:拍卖地块实际规划设计指标以及空间范围,以规划行政主管部门批准的规划方案为准,出让地块周边配套情况以现状为准。土地单价是指单位面积的土地价格,土地出让价款总额为成交土地单价与公告土地面积的乘积。土地出让涉及的税费竞得人应依据相关政策规定另行缴纳。

二、竞买资格及要求

(一)中华人民共和国境内外的法人或其他组织,除法律、法规另有规定外或《出让须知》中约定禁止参加者外,均可申请参加。申请人须单独申请竞买。

(二)竞买人竞得土地后,拟成立新公司(须为全资子公司)进行开发建设的(不在青岛自贸片区注册的竞买人必须在青岛自贸片区注册成立新公司),应在申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。出让人可以根据拍卖结果与受让人(竞得人)签订《国有建设用地使用权出让合同》,在受让人按约定办理完毕新公司的注册登记手续后,再与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》,也可按约定直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。签订变更协议的新公司必须为申请人的全资子公司。通过全资子公司进行项目开发的,原则上应在土地拍卖成交之日起 30 日内注册完成。

三、本次国有建设用地使用权网上拍卖出让通过青岛市国有建设用地使用权网上交易系统(以下简称“网上交易系统”)进行,网上交易系统通过青岛市公共资源电子服务系统(<http://ggzy.qingdao.gov.cn/PortalQDManage>)点击“青岛市国有建设用地使用权网上交易系统”进入。本次拍卖出让设起始价、最高限价、不设底价,采用增价拍卖方式,按照价高者得的原则确定竞得人。当竞买报价达到或超过最高限价后,网上土地竞价中止,转到线下竞亩均税收环节,所有取得网上竞价资格且同意国有建设用地使用权以最高限

价成交的竞买人,均可参与线下竞亩均税收环节。

四、拍卖文件的领取

本次拍卖出让的详细资料和有关要求,详见《青岛市国有建设用地使用权网上拍卖出让文件》(以下简称“拍卖出让文件”)和《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则》等资料。竞买人可通过青岛市公共资源交易网进入网上交易系统查询。

竞买人可于 2022 年 5 月 27 日至 2022 年 6 月 17 日,登录网上交易系统查询、下载本次拍卖出让文件及相关资料,并按照拍卖出让文件规定的操作程序参加竞买。

五、竞买申请的办理

竞买人可于 2022 年 6 月 16 日 9 时至 6 月 17 日 16 时(以网上交易系统服务器时间为准,下同),登录网上交易系统,提交竞买申请并交纳竞买保证金。交纳竞买保证金的截止时间(到账时间)为 2022 年 6 月 17 日 16 时。

竞买人通过网上交易系统的审核并按时足额交纳竞买保证金后,在网上交易系统获得竞价权限。

六、拍卖时间和地点

拍卖时间:2022 年 6 月 20 日 10:00

拍卖地点:竞买人通过青岛市公共资源交易网进入“青岛市国有建设用地使用权网上交易系统”进行竞买。当竞买报价达到或超过最高限价后,网上土地竞价中止,转到线下竞亩均税收环节。

七、其他需要公告的事项

(一)本次出让的国有建设用地使用权不得整体或分割单独转让;未经出让人同意,国有建设用地使用权人出资比例结构、项目公司股权结构、实际控制人不得改变;土地房屋整体转让的,需经出让人同意,也可按照出让合同约定由出让人或片区管理机构优先收购。

(二)本次公告地块按“标准地”出让,具体指标要求详见《出让须知》,1 号地块竞得人(暂定)须在网上海土地拍卖竞拍结束后 3 个工作日内,与黄岛街道办事处签订《项目产业发展协议》,再签订《成交确认书》,协议在中国(山东)自由贸易试验区青岛片区官网公告公示栏目代公示(<http://qdfzt.qingdao.gov.cn/>),协议内容解答联系人:管先生,联系电话:0532-86997108;刘先生,联系电话:0532-86763721。

(三)竞买人须持有数字证书(CA),方可登录网上交易系统,申请参加网上拍卖出让活动。竞买人须携带有效证件等相关资料到青岛数字证书认证中心窗口,申请办理数字证书(CA)。数字证书(CA)的办理流程 and 申请材料要求详见网上交易系统(数字证书(CA)的办理指南)。

(四)拍卖出让活动不接受除通过网上交易系统提出竞买申请以外(如电话、邮寄、书面、口头等)其他形式的申请。

(五)竞买人自行现场踏勘出让地块。

(六)本次拍卖出让公告内容如有变化,出让人将在《青岛日报》等相关媒体发布补充公告,届时以补充公告为准。

(七)根据税务部门要求,网上交易成交后,竞得人须出具《授权证明》(详见拍卖出让文件),同意协助自然资源及有关部门办理竞买保证金抵作土地出让价款申报缴库手续。

(八)本次出让的国有建设用地宗地砂石土资源属于国家所有,纳入公共资源交易平台进行统一处置。

八、注意事项

(一)申请人请在网页提示下使用网上交易系统,并慎重上传《竞买申请书》等竞买申请需提交的资料。如上传虚假或与竞买申请无关的资料扰乱网上交易活动的,申请人将被列入诚信黑名单。

(二)网上交易成交后,竞得人所提交纸质文件未通过

审查的,应当撤销竞得人的竞得资格,没收 5%的竞买保证金,其中涉及不满足产业准入条件要求的,没收 20%的竞买保证金;竞得人未按《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则》第二十六条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,应当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,另行组织土地出让活动。

(三)根据《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则》,竞得人有下列行为之一的,竞价结果无效,不签订《成交确认书》,没收全部竞买保证金,另行组织土地出让活动,涉及违法犯罪的,移交司法机关:

- 1、采取恶意串通等非法手段竞得国有建设用地使用权;
  - 2、通过黑客攻击、病毒入侵等手段影响或操纵交易系统竞得国有建设用地使用权;
  - 3、实施影响网上交易活动公开、公平、公正的其他违法行为。
  - (四)网上交易系统增加 5 分钟延迟功能。竞价时,当监控系统网络出现异常,网上交易系统将自动中止交易,5 分钟后进入新一轮报价周期。系统中止期间,请竞买人等候 5 分钟后,继续报价。
- 九、联系方式
- 出 让 人:青岛市自然资源和规划局
- 承 办 人:中国(山东)自由贸易试验区青岛片区自然资源局
- 联系地址:青岛西海岸新区团结路 2877 号
- 联系电话:0532-86767138

青岛市自然资源和规划局  
2022 年 5 月 27 日