

楼市小阳春 房贷选择题如何做?

最近的楼市,或许只能用“卖疯了”来形容。据中国房地产指数系统对全国30个重点城市的监测数据显示,4月份30个城市的总成交面积环比上月增长11.42%,有22个城市住宅的成交面积环比上升。

楼市迎来“小阳春”,大部分购房者在选心仪的物业后,都面临如何选择房贷品种的“选择题”。为方便不同的人群选择适合自己的房贷品种,记者特以三类人群为例,为购房贷款人出谋划策。

◎本报记者 涂艳

第一类人:新婚首购房——基本产品最适合

小林今年下半年准备结婚,因此也成为市场上的“刚需”,购买婚房成为当前的大事。不过最近小林看好房子后,却发现市场上琳琅满目的房贷产品让他晕头转向:究竟是怎样的房贷产品才最适合小林呢?

工商银行上海分行理财师李吉分析,像小林这样的年轻人,是目前楼市中的主力军之一:正处于事业的上升期,但是因为工作不久,手头积蓄也不多,因此虽然预期收入在增加,眼下却没有太多的资金用来购房。从另一个角度分析,虽然银行目前提供的房贷产品五花八门,但是宗旨却不变:银行的利益不会因为相关产品的“优惠”而减少,如果贷款人要减少每个月的月供压力,那么必然付出更多支付利息的代价。而假如贷款人想要节省利息支出,那么每个月的还款压力则会相应增加。

李吉建议,对于首次购房自住的年轻人而言,因为目前的贷款利率不高,5年期以上的贷款利率为5.94%,享受7折优惠后,则仅为4.158%。因此建议大部分年轻人可以选择传统

的“等额本金”或者“等额本息”方式进行贷款。两者的区别在于,如果贷款人每个月的资金压力不大,可以选择等额本金方式,这样可以在整个还贷期内节省不少利息支出,而且每个月的月供款也是逐月减少的。而如果资金相对不够充裕,则可以选择等额本息,这样每个月的月供金额没有变化,且还款压力相对较小。

当然,如果有部分购房者在前期确实资金短缺,也可以尝试一下目前不少银行提供的新产品。招商银行上海分行个人消费信贷中心马岩告诉记者,招行的“久住还款法”可以帮助这些贷款人解决短期内资金不足的问题。就是说,贷款人可以在办理住房贷款时,与银行约定半年到1年的宽限期,在此期间,客户只需还利息,不用还本金,可以按月或按季付息,期满后再回复正常的按揭贷款的还本付息。据记者了解,其他银行也推出了类似的贷款产品,如浦发银行的“多样性还款”、农行的“还款假日计划”等,都可以提供此类贷款产品。

第二类人:小房换大房——“置换宝”可助力

尹女士最近也遇到了困难,2003年结婚的时候购入了一套二室的婚房,现在因为计划生孩子,显得过于拥挤,因此她和丈夫计划换个新房。目前他们看中的房子售价240万元,虽然夫妇俩目前稍有积蓄,但支付购房前期的各种费用还是有些为难。因此尹女士计划卖掉目前的住房再买下心中的房子。但是在短期内要将房子卖出,困难很多,而且尹女士觉得匆忙中房子容易被“贱卖”。因此急需一个能够帮助他们解决类似问题的房贷。

据中行个贷中心的有关工作人员介绍,尹女士的问题,中行目前刚刚推出的“置换宝”业务比较适合。按照尹女士的情况,该工作人员对此进行分析指出,他们可以用原住房向银

行申请该业务,他们目前的房子,评估下来的现值大约为140万元,银行给他们的住房的抵押率为7折,那么最大可贷款的额度则为98万元。

此外,由于尹女士此次购房属于改善性质,银行还将对98万元的贷款进行利率上浮30%的优惠,加上新购房加入在办理公积金组合贷款,如果他们所购买的楼盘恰好是中行的合作并推荐开发商,还可以申请“省息贷”,以进一步降低利息支出。

如此一来,尹女士可以利用这笔贷款付清购买新房的前期所需费用,假如还有多余的话,也能将剩余资金用于房子的装修等开支。同时,此前她担心的房子被贱卖的问题,可以解决。



第三类人:投资客购房——尽量延长贷款时间

张先生是个私营企业主,除了经营企业和投资资本市场外,也打算在近期再购置一套房产用于投资。张先生的太太投资态度一向比较保守,倾向于多付首付款,然后减少利息支出,因此张先生就必须在办理住房贷款时,选择较短的贷款期限,并多付首付。然而张先生觉得,自己经营企业,流动资金也很重要,因此又有不同想法,希望多贷款。

对于张先生的情况,李吉的分析是,既然是用于做投资而非自住,因此张先生不需要考虑省利息等因素。加上需要流动资金,因此前提是如

何利用较低的成本进行投资。”故而李吉建议,张先生可以在申请贷款时,尽量争取少付首付,并且延长还款时间,如此一来,张先生的月供压力将会大大减少。”而且目前市场上,大部分投资者由于房产的流动性不佳,多选择以租房的形式来投资房地产。假如张先生的房产届时租金较高,甚至可以覆盖其月供的数额,就可以实现用“零月供”来投资房地产了。

另外,张先生经营企业需要的流动资金较多,因此对于这部分资金,李吉和马岩都建议其还可以利

用银行提供的“存贷相抵”的房贷业务来增加资金收益。该业务可以在不影响资金流动性的前提下,用活期存款来冲抵按揭贷款。也就是说,它把客户的活期存款与住房贷款结合起来管理,只要活期存款超过5万元,银行就会把超出部分按一定比例将其视作提前还贷,节省的贷款利息作为理财收益返还到客户账上。但客户存折上的资金并没有真正动用,需要周转时可随时支取。因此这类贷款产品也比较适合那些贷款数额较大,且平时流动资金较多的贷款人。

钱沿动态

北京二手房组合贷款放开

◎本报记者 涂艳

据北京住房公积金管理中心消息,4月27日起,北京二手房公积金贷款可以实行组合贷款,即公积金贷款+商业贷款。

这则《关于开办二手房个人住房组合贷款业务有关问题的通知》表示:“贷款中心及各远郊区(县)管理部可以委托建行开办二手房组合贷款业务。贷款人可以采用抵押担保或者抵押+北京市住房贷款担保中心保证担保两种形式。”

据记者了解,各地的组合贷款政策不一。例如北京在2007年出台购房,要求“购买商品住房或经济适用房

的购房人可以申请办理组合贷款,二手房及其它性质房屋暂不办理组合贷款。”而本次开放的正是先前暂停办理的二手房组合贷款。而记者了解,上海地区并无相关限制,早在1998年7月,当时的央行上海分行就对上海地区的个人住房担保组合贷款做出了相关规定,其中并没有对组合贷款进行限制。

银率网分析师告诉记者:“一般组合贷款适合总价较高的房产,总价比较高,购房资金的来源主要依靠贷款,而在贷款方式的选择上比较倾向于公积金贷款的人群。”现在,组合贷款已经成为个人住房贷款的主要形式,可以大大缓解借款人的资金压力。

对于单位福利好,特别是有补充公积金的人来说,利用好住房公积金贷款可以减少很多成本。由于公积金贷款具有额度上限的规定,所以在实际操作上缩小了使用人群,而组合贷款正好弥补了公积金贷款对于额度限制的不足,额度上限以外的资金将通过商业贷款的形式补齐,为购房者缓解资金压力,实现购房愿望提供了较好的支持。

另外,银率网分析师介绍,在操作阶段,组合贷款遵循同一张申请表、同一借款合同、同一抵押(质)物、贷款期限一致的原则,基本上能够实现公积金贷款和商业贷款批贷、审核的同步进行,借款人不必两头跑,简化了操作的流程。

CPI增速三连负 理财安全性第一

◎本报记者 涂艳

4月份CPI同比下降1.5%,是2009年以来连续第三个月同比负增长。通货紧缩是否真的到来?CPI数据对百姓投资理财的决策将产生何种影响?

理财经理: CPI对客户理财决策影响不大

在我们接触到的客户中,鲜有客户会主动问及CPI数据对投资的影响,也很少会因为这个数据而去购买或放弃某款产品。他们心中最直接的数据是央行的利率高低。”中国农

业银行上海浦东分行个金部副经理陈炜告诉记者。

确实,在2008年CPI数据一路上扬的时刻,人们深切感受到实实在在的物价上涨,因此跑赢通胀率就成了很多人的理财目标。而在国内经济走入缓慢下行通道,CPI连连出现负增长时,投资者对其的反应远不如之前那么强烈。

在采访的几位理财经理中,记者发现,目前银行客户最关注的是安全性,即产品一定要保本,否则收益率再高也不如不做。先看保本否,然后再看预期收益率,之后对产品期限也有讲究。“负责分行理财产品营销及管理的陈炜分析。之后我们发现,在

银行近期推出的产品中,短期、保本、略高于同期定存收益的产品占到大部分。同时,因为当下利率水平较低,信贷类产品的收益率也受到冲击,这类产品银行普遍不太好卖了。”这是华夏银行总行投行部产品经理的感慨。

CPI间接影响房贷利率

经过2008年的5次降息,目前央行基准利率已经距离1年期基准利率水平的10年最低——1.98%很近,进入2009年,也有很多贷款买房者一下子觉得月供压力减轻了不少。而随着3月份楼市“小阳春”的到来,

银行房贷业务量也随着楼市的成交量出现猛增,因为CPI走势可能对央行政策的调整有一定的影响,不少贷款买房的客户倒是“对CPI‘兴趣’较浓。”

很多客户都向我们表示了对下半年利率回升的担忧,由于目前银行房贷利率受基准利率的打压而被压缩,所以固定利率房贷产品几乎绝迹。”陈炜透露。记者搜罗目前市场上丰富的房贷品种后发现,确实有银行为对利率敏感的客户开发过产品,例如很多银行都推出过的单周供和双周供,即指个人按揭贷款由传统的每月还款一次改为每两周或每周还款一次,每次还款额为原来月供的一半

或四分之一。而同时,由于还款频率的加快,在有效时间内利用“低息”的可能性也增大了。

对于CPI下半年的走势以及我国是进入通缩还是通胀,还是既非通缩也非通胀的分歧很大。安信证券首席经济学家高善文认为:CPI的底部将在二季度尾部出现,通货膨胀也将继续减弱。而中金公司发布报告认为,从CPI数据来看,通缩压力正在减轻,下半年增幅将进入正区间。而国金证券却认为,2009年货币供应增速明显快于以往,通胀的压力虽不能完全在CPI上反映,但得到部分体现是必然的。下半年如果经济向好的话,通胀压力将相当大。

银行理财投资短期主打人民币产品

◎本报记者 金萃萃

金融危机下的全球经济尚未出现好转迹象,甲型H1N1流感疫情又突然来袭。突变的各种形势,让投资者对当下的理财投资也颇感迷茫。部分理财专家认为,在未来的一段时期内,银行理财投资仍以“短打”方式为主,且主力品种也是人民币理财产品。投资者如果选择得当,也可以让资产组合里的部分资金表现不错。

回顾刚过去的4月,外币理财与人民币理财的较量无疑是一场实力悬殊的对抗。交通银行上海分行理财

师方彦向记者介绍,4月初欧洲央行和澳大利亚央行先后宣布将基准利率降低25个基点。海外央行一再降息使储蓄类外币产品的收益率进一步下降。同时,受外币汇率风险上升、全球股市回调影响,挂钩型产品获得较高收益的难度也进一步加大。

4月份,外币产品平均预期收益率1.61%,最低仅0.7% (6个月期),远低于同期人民币理财产品收益率。在同期市场上,统计数据显示,人民币理财产品的平均预期收益率达到2.42%,高于基准利率44个基点。外币产品中的唯一亮点是商品货币

“澳元”,产品的平均预期收益率为2.69%,其收益水平继续领跑外币理财产品。

西南财经大学信托与理财研究所研究员李亚深表示,在未来一段时间内,投资者可以选择的银行理财产品主要包括了债券与货币市场类的产品。在未来半个月内,目前在售的产品中信贷类理财产品就有25款,投资者的选择余地应该不小。不过在具体购买的过程中,李亚深仍提醒投资者要注意两个方面的问题。

首先是要注意产品的投资期限。目前的理财产品均以短期产品为

主,其主要原因在于宏观经济和投资市场的“阴晴不定”导致投资者信心不足;其次,目前国内对于未来是降息还是加息的预期存在两大阵营。一旦加息,理财产品的收益水平也必将随之上升,故而长期投资被视为有一定的风险。所以,建议投资者结合手头资金的用途来做好投资期限的配合,以便让资金在一定期限内收益最大化。

此外,产品的收益率也应成为投资者目前选择产品的重要参考指标。在当前,尽管发行的产品类型相似,投资期限也相同,但是不同银行发行

的理财产品却很可能区别较大,因此投资者在投资时也不能忘了“货比三家”。以投资债券和货币市场类的产品为例,目前在售的中国银行的“博奕BY0905B14D2”产品,14天的投资期限,预期收益为1.55%,就比同期其他类似产品高出不少。而信贷类理财产品中,兴业银行第七期万利宝人民币理财产品,6个月产品的预期收益为3.6%,建设银行的“建信财富信托贷款类”理财产品09年第53期,90天的投资期限,预期收益为3.25%,在同类产品中都属于收益中“佼佼者”。

食品安全法实施在即 产品责任险受商家热捧

◎本报记者 黄蕾

《食品安全法》将在6月1日正式实施,面对新的法律环境,不少商家开始未雨绸缪。记者从市场上了解到,近来前往保险公司咨询购买“产品责任险”的食品生产厂家数量明显增多。但是否购买了“产品责任险”食品企业就可以高枕无忧呢?“产品责任险”在促进企业提高管理水平、保护消费者权益方面到底有哪些作用?

作为有着近20年产品责任保险经验的专家,美亚保险副总裁曾晓曼告诉记者,有别于1995年施行的《食品卫生法》以及之前一系列零散的相关法规,新颁布的《食品安全法》无论从监管的范围还是惩罚的力度都有明显的加强。

对于食品厂商而言,下面两个方面的改变尤其需要注意:第一,引入惩罚性赔偿,这就是说,以前在新闻报道中经常听到的欧美国家“天价索赔”案例,今后有可能在中国也出现。这在有效地保护消费者权益、增强消费者维权意识的同时,无疑也为食品生产商的的生产经营活动带来巨大的索赔风险。第二,规定了食品安全标准。新颁布的《食品卫生法》中,第三章专门就食品安全标准作出了明确规定。对食品企业而言,必须保证产品符合国家统一安全标准。因此,其面临的法律风险显著增强。

在这种情况下,曾晓曼认为,“产品责任险”作用凸显,在严格遵守法律规定、依法生产经营的同时,食品厂商也需要购买产品责任险。购买产品责任险,厂商可以较低的成本得到比较充足的保障。

产品责任险是以销售量作为计费标准。举个例子,一家年销量5千万人民币的食品生产商,假设费率是0.3%,那他只需要每年付出15万元人民币的保费,就可以获得数百万的保障。这无疑比自留风险更能保证企业现金流的稳定。其次,购买产品责任险,除了能获得经济赔偿外,还能根据保险合同约定获得保险公司直接参与诉讼为被保险人提供专业的抗辩服务。

市场人士给投保企业的建议是:注重保单范围而不是价格。尽管同为“产品责任险”,但不公司的产品,其保障范围也有不少差别。比如产品责任险保单可分为事故发生制和索赔发生制两种,承保地域有仅为中国的,也有扩展世界其他国家或地区的,责任限额和特别条款的设置也千差万别。这些保障范围及承保条件的差异,直接影响到客户在理赔时候的权益。目前许多国内食品企业在选择保险公司的时候都把注意力放到保费和保费上,而忽略了这些保障范围及承保条件的差异。因此,企业一定要在比较价格的同时,结合自己的需要选择一份最适合自己的保单,达到性价比的最优。

新品上市

四川首只爱心信托成立

◎本报记者 金萃萃

记者获悉,在5·12汶川大地震周年纪念日当天,四川地区首只具有公益性质的爱心信托正式成立。

据悉,该信托基金是一只单一信托计划,由上海普益投资顾问有限公司成都分公司作为受托人选聘信托公司设立。该信托基金的受托人由委托人公开向社会选聘,国内多家优秀信托公司提出了应聘意愿。委托人最终选择了位于成都的中铁信托作为受托人。中铁信托对该公益信托提供义务管理,除了信托费用外不收取管理报酬。西南财经大学信托与理财研究所将作为该公益信托的监察人,亦不收取任何管理报酬。

该爱心信托基金的资金来源于上海普益投资顾问有限公司成都分公司2009年度的部分业务收入和全体员工的部分薪资收入、西南财经大学信托与理财研究所专职研究人员的部分薪资收入。上述基金提供者自愿将爱心基金交由委托人设立公益信托,并计划在2009年度资助100名地震灾区的农村孤、残中小学生或儿童。

汇丰 首推家庭保障型理财服务

◎本报记者 金萃萃

正当市场上理财服务日趋同质化之际,汇丰中国日前从“家庭”着手,在外资行中首发“家庭保障”牌,其不久前推出的“汇丰卓越理财家庭金融服务”意图为客户提供包括子女教育、医疗保健、安家置业、退休养老等一系列领域的金融保障型理财服务。

该项服务的一大特色在于其拥有一套全新的客户“财务需求分析工具”,可以从退休需求、子女教育需求、保障需求和综合需求等方面帮助客户分析其家庭的资金缺口。客户只要在电脑前用15分钟回答9个问题,便可以较为直观地了解到自己要实现将来的各项需求而有多大的资金缺口。客户经理则将根据这一结果来帮助客户提出理财建议。

在具体的理财建议中,汇丰中国华东区个人金融理财业务总经理侯雪铭表示,汇丰的建议将侧重帮客户建立较为理性合理的观念,注重其关注保障性需求,且不会推荐具体产品。