

新调控时代合理选择房贷产品

□本报记者 金萃草

“国九条”出台之后,由于房价何去何从尚不明朗,部分购房者处于进退两难的境地。对于那些需求较迫切的购房者来说,如何在林林总总的房贷产品中进行选择,签订购房合同前需仔细斟酌一番。面对固定利率房贷、接力贷款、宽限期房贷等让人眼花缭乱的房贷品种,了解清楚其利弊,无疑是非常重要的。

固定利率房贷:规避利率风险

所谓固定利率房贷,顾名思义就是指购房者在签订购房贷款合同时如果选择了这种贷款,在贷款期限内不论银行利率如何变动,借款人都按照固定的利率支付利息。

点评:过去单一的浮动利率房贷演变成浮动利率房贷和固定利率房贷并存,客观上为借款人提供了选择的自由,借款人可以根据自身的情况来确定选择哪一种贷款产品,并以此来确定自己的还贷方案。

固定利率房贷的优点是房贷利率并不随市场利率的变化而调整,能在一定程度上帮助借款人规避利率波动的风险。但如果利率水平走低,在房贷利率固定的前提下,也可能出现购房者为房贷多交钱的情况。固定利率房贷比较适合那些有固定收入,预期未来利率会升高,对利率风险有比较清楚认识的借款人。因

此,这种贷款方式考验的是购房者对于未来利率走势的判断力。但如果是计划短期内提前还贷或者想增加还款额的购房者,最好还是不要考虑申请固定利率房贷。

目前,光大银行、建设银行、招商银行、汇丰银行都已经陆续推出了固定利率房贷,范围涉及新房、二手房以及所有的商业用房。

接力贷款:合力按揭购房

接力贷款指的是以子女(或子女及其配偶)作为所购房屋的所有权人,父母双方或者一方与子女作为共同借款人,贷款购买住房的房贷产品。

点评:接力贷款的优点是可以适当延长借款人的年龄和贷款年限,不受普通房贷规定中上限的限制。前期还贷压力可以减轻,门槛也较低。但这种房贷未来可能在父母和子女之间或者在几个子女间产生房屋产权纠纷。要避免发生这类问题,最好事先有所约定,如没有直接参与还款的其他子女不能拥有该房产的所有权或继承权等。

另外,由于延长了还贷年限,接力贷款的利息也要高出许多。以贷款30万元由5年期延长至20年期为例,原来的月还款额为5731.46元,利息总额是43887.34元;选择接力贷款后月还款额为2065.02元,利息总额上升为195603.74元,多出了151716.40元利息。

接力贷款适合的人群为年龄较大的购房者(40岁以上)和刚参加工作、收入暂时不高、还款压力较大的年轻人。

农业银行目前在上海、北京、天津等8个省市推出了该项业务,但农行对客户也提出了相应的要求:作为共同借款人的父母和子女均有稳定的职业和收入,共同借款人收入之和有偿还贷款本息的能力;父母中年龄较大的一方不超过60岁。

双周供:减少利息缩短期限

双周供是指将按揭贷款的还款方式从原来每月还款一次变为每两周还款一次,每次还款额为原来月供的一半。

点评:双周供还款与按月还款相比,可以减少利息负担,有效缩短还款期限。由于双周供比月供的还款频率高,贷款本金减少得更快,整个还款期缩短,同时相应缩短了贷款期限。以一笔50万元30年的按揭贷款为例,按基准利率6.12%计算,采用双周供还款利息115186元,节省总利息约19.42%;缩短还款期64个月(近5年半)。对于月收入不宽裕的借款人来说,双周供的还款方式会增加一定的经济压力。

这种方法比较适合拿月薪和双周薪或者是还款能力较强,希望缩短还款期限的借

款人。深圳发展银行目前可以办理双周供房贷。

循环贷:满足资金周转需求

循环贷就是个人住房循环授信,借款人将按揭房抵押给银行,可以获得一个贷款额度,在规定的时间内和额度内可以分次提款,循环使用。

点评:循环贷的优点是可以将购房者手中的“不动产”——按揭房的价值盘活。办理了这项业务后,可以从银行获得相当于房产价值的最高授信金额,还可以在贷款期间内循环使用已经偿还给银行的贷款,用于购车、装修等其他个人消费。

循环贷让购房者通过房产抵押的方式获取一个有一定备用额度的现金池,比较便于资金的灵活调度。但借款人获得的资金在使用上还是有要求的,如不能用于炒买炒卖期货。

这种贷款方式适用于收入比较充裕、有提前还款能力、有资金周转需求的中青年白领阶层和小企业主。

深圳发展银行、光大银行、建设银行目前可以办理相关业务。

直客式贷款:避开中间环节

直客式贷款是购房者直接向银行申请,由银行一次性向开发商付清购房款的个人房贷新模式。贷款的额度、成数、期限以及还款方式由银行根据购房者需求决定。

点评:直客式房贷的最大优点是,买房时不需要向开发商支付按揭保证金的前提下,可以办理一次性付款,这样房价通常可以得到一定幅度的优惠,节省一定的开支。由于避开了开发商和中介,直客式房贷还可节约一笔中介费,但直客式房贷手续繁琐,门槛较高,并不是所有购房者都能获得这种贷款的。

目前只有中国银行的优质客户和信用及资产较优良的消费者可以获得直客式房贷的贷款。

宽限期贷款:减轻初期压力

宽限期贷款是指个人住房贷款发放后,在一定的时期内,借款人每月只需支付利息,暂时不用归还贷款本金。待宽限期结束后,再按合同约定以现行的“等额本息法”或“等额本息法”还本付息。

点评:宽限期贷款的优点是在宽限期内暂时不用归还贷款本金,减轻了购房者借款初期的还款压力。但借款人因此要支付更多的利息。

宽限期贷款适合有固定工作、收入不错但目前还款压力较大的年轻夫妻,购房首年可减轻资金负担。

理财产品也能质押,贷款利率下浮10%

交通银行新推理财产品“质押贷款”业务

为满足客户短期融资需求,交行上海分行最近全新推出个人理财产品质押贷款业务,凡持有未到期的交行“得利宝”理财产品的客户,均可根据产品剩余的期限,申请以5000元为起点金额、最高获得投资本金90%的人民币贷款。理财产品到期时,客户需一次性归还贷款本息,同时可获得理财产品的到期收益。

据介绍,该质押贷款主要是为满足那些购买了“得利宝”理财产品的投资者临时资金需求而提供的一个再融资途径。根据规定,该质押贷款中,人民币理财产品质押率最高可达投资本金的90%,外币理财产品质押率最高为80%,期限最长为1年且不超过产品约定的投资到期日。贷款利率实行固定利率,按同期同档次贷款利率下浮10%。客户只需凭本人有效身份证件、婚姻证明、“得利宝”交易委托书及相应的太平洋卡等,就可到交行各

营业网点办理贷款申请。

客户王先生购买了1年期美元“得利宝”理财产品5万美元,预期收益率为5.10%。3个月后,王先生急需购房,便到交行将购买的“得利宝”美元产品作质押贷款,获得等值4万美元的人民币贷款32万元(假定美元兑人民币的汇率为8),贷款利率按同期贷款利率下浮10%即5.265%执行。9个月后贷款到期,王先生一次性归还了贷款本金及利息332640元人民币,其中支付利息折合美元1580元。产品到期,王先生还收到理财产品到期收益约2550美元。

交行理财师提醒市民,用理财产品作质押贷款主要是为满足投资者临时性资金不足的融资需求,贷款期限一般较短,不适合长期的资金融通,投资者应尽量做好长期的资金计划,以免“短借长用”、到期不能正常还款,造成收益及信用的双重损失。(孙佳)

北京银行“心喜”人民币理财第九期系列之信用挂钩型	
发售地区	北京
销售结束日	2006年6月15日
收益起计日	2006年6月16日
委托管理期	350天
付息周期	350天
预计最高年收益率	2.46%
收益率说明	该产品的投资收益与相关信用主体的信用挂钩,如果在投资期内相关信用主体没有发生违约事件,则可获得2.46%的年化收益率;如果在投资期内相关信用主体发生违约事件,则投资者没有任何收益。认购起点:VIP客户5万元人民币;非VIP客户8万元人民币
委托币种	人民币
委托起始金额	80000元
委托金额递增单位	1000元
提前终止条件	银行有权提前终止。投资者如欲提前终止,须于每月30日到银行柜台办理,办理之日即为理财协议终止日,一旦提前终止,只能得到按提前终止日银行挂牌活期储蓄存款利率计算的利息
申购条件	投资者持个人有效身份证件到北京银行办理
产品管理费	无
产品特点	该产品投资币种与收益币种均为人民币,投资期为350日。相关信用主体:国家开发银行、中国农业发展银行、中国进出口银行、中国联通、中国电信。相关信用主体违约事件:破产或延迟支付债务的本金和利息。银行不可以提前终止。投资者可以提前终止,如欲提前终止,须于每月30日(2007年2月为28日)到银行柜台办理,投资者一旦提前终止,只能得到按提前终止日银行挂牌活期储蓄存款利率计算的利息。产品到期或提前终止时一次性还本付息

北京银行“心喜”人民币理财第九期系列之欧元汇率看涨型	
发售地区	北京
销售结束日	2006年6月15日
收益起计日	2006年6月16日
委托管理期	12个月
付息周期	12个月
预计最高年收益率	4.2%
收益率说明	该产品的投资收益与欧元兑人民币汇率挂钩。该产品的汇率观察期从起息日北京时间下午2点至到期日前两个工作日北京时间下午2点。以2006年6月16日北京时间下午2点的路透资讯系统编号TKFE界面上公布的欧元/美元即期汇率为基准汇率E0,到期日前两个工作日北京时间下午2点的路透资讯系统编号TKFE界面上公布的欧元/美元即期汇率为最终汇率E1,同时设置触碰汇率E2=E0+0.0200。到期时,投资者的投资年收益率=0.50%+50%×(E1-E2)/E2,上限为4.2%;下限为0.5%
委托币种	人民币
委托起始金额	50000元
委托金额递增单位	1000元
提前终止条件	银行到期一次性还本付息。投资者与银行均无提前终止权
申购条件	投资者持个人有效身份证件到北京银行办理
产品管理费	无
产品特点	该产品投资币种与收益币种均为人民币,投资期为12个月。该产品的投资收益与欧元兑人民币汇率挂钩。该产品的汇率观察期从起息日北京时间下午2点至到期日前两个工作日北京时间下午2点。产品到期或提前终止时一次性还本付息

周晓信箱 www.stock315.cn



要投资维权,请找周晓
三种联系方式:
热线:021-50902222
网站: http://www.cnstock.com/stock315/index.htm
电子邮件: wq315@cnstock.com

行使股东知情权要讲究合理性

周晓同志:

我和朋友看到这样一个案例。甲乙二人共同出资设立某有限责任公司,甲为大股东,占公司注册资本的70%;乙为小股东,占公司注册资本的30%,二人皆为公司董事。后因甲乙二人在经营过程中产生矛盾,乙不再参与公司的日常经营管理。

该状况持续了1年后,乙向人民法院提出诉讼,要求公司向乙提供查阅其不参与公司经营期间公司的会计账簿、董事会决议的权利,并要求大股东对此承担连带责任。

公司在答辩中认为,乙作为公司的董事,与公司进行同业竞争,自己另外投资设立了一家与公司经营范围类似的公司,违反了公司法中关于董事的竞业禁止义务。公司有理由相信乙要求查阅公司会计账簿有明显不正当目的,可能会损害公司的利益,故请求法院驳回乙要求查阅会计账簿的申请。

法院审理认为,乙作为公司的股东,可通过行使股东知情权保护其自身利益,法律未对股东查阅董事会决议作出限制;针对乙要求查阅公司会计账簿的请求,因乙自营与公司同类的业务,公司有理由怀疑乙查阅会计账簿有不正当目的,可能会损害公司合法利益,公司可以拒绝提供查阅。根据《中华人民共和国公司法》第三十四条、第一百四十九条第一款第(五)项的规定,判决支持乙要求查阅董事会决议的诉讼请求,驳回其要求查阅公司财务会计账簿的请求。请问该如何看待该案中的股东知情权保护? 上海张先生

张先生:
我国新《公司法》在保护小股东的权利方面作出了很多明确的规定,其中就规定了小股东对公司经营享有知情权。具体体现为第三十四条第一款相关内容:“股东有权查阅、复制公司章程、股东会会议记录、董事会会议决议、监事会会议

决议和财务会计报告。”但同时也对股东行使知情权特别是查阅公司会计账簿进行了限制,该条的第二款明确规定:“股东可以要求查阅公司会计账簿。股东要求查阅公司会计账簿的,应当向公司提出书面请求,说明目的,公司有合理根据认为股东查阅会计账簿有不正当目的,可能损害公司合法利益的,可以拒绝提供查阅,并应当自股东提出书面请求之日起十五日内书面答复股东并说明理由。公司拒绝提供查阅的,股东可以请求人民法院要求公司提供查阅。”

《公司法》确立股东知情权是为了使股东能及时了解公司的运营情况和资产状况,从而能更有效地保护自身的利益。但同时也考虑到股东知情权有被股东滥用的可能,如果股东为了与公司进行同业竞争,或者为了牟取其他不正当利益而利用知情权去获取公司的商业情报,必然会侵犯公司的权利,导致公司制度中权利制衡的失衡。

本案中,乙方自营与公司同类的业务,公司以此作为抗辩,认为其查阅会计账簿、获得公司的经营情报,可能会对公司的经营不利。乙方具有股东和董事的双重身份,作为董事,其违反了董事的竞业禁止义务和董事对公司的忠诚、勤勉义务,在一定程度上造成其作为股东的权利受到限制。《公司法》规定,公司有合理根据认为股东有不正当目的,可能损害公司合法利益的,可拒绝股东查阅会计账簿。但没有例举相应的行为种类,这造成实践中公司与股东之间对何谓不正当目的的理解容易产生争议,对法院判决案件也提供了较大的自由裁量权。具体什么情况下股东查阅会计账簿为对公司不利的行为,我们认为,只要公司能举出足够证据,证明公司可能会因该行为而受到利益损害,就可以作为拒绝查阅的理由。

上海市广发律师事务所 王美婷

福利彩票大奖停兑三天

据悉,上海市福利彩票发行中心兑奖处6月14、15、16停兑三天,6月19日上午9点15分恢复兑奖。所有福利彩票销售点销售、兑奖均正常进行。

为了避免兑奖者集中兑奖,提醒中得1500元以上的中奖者在选择分散兑奖的同时,要注意自己中奖彩票的兑奖期限,以免造成不必要的损失。(晓蓉)

把移动游戏进行到底。

用英特尔® 迅驰™ 双核移动计算技术驱动 LISE-ETHINK-2000 革命性的移动计算性能完全在您掌控之中。

Intel Lise-Ethink-2000
 ■ 英特尔® 迅驰™ 双核移动计算技术 Intel Core™ 处理器 (E6700)
 ■ 3GB 内存
 ■ 15.5 英寸宽屏 LCD 显示屏 (1600x900 分辨率)
 ■ 60GB (5400rpm)
 ■ 无线网卡

Coloron, Coloron Inside, Centrino, Centrino Logo, Core Inside, Intel, Intel Logo, Intel Core, Intel Inside, Intel Inside Logo, Intel SpeedStep, Intel VPro, Itanium, Itanium Inside, Pentium, Pentium Inside, Xeon 英特尔 Xeon Inside 均是英特尔或其关联公司的注册商标。