

# 加息凸现固定利率房贷优势

□本报记者 金萃莘

又加息了!对于贷款购房者而言,加息对他们的影响莫过于每个月的月供增加了多少。此次加息对于房贷的影响究竟有多大?提前还贷是否有必要?……众多问题随着加息消息的公布而进入了大众的视野。

## 加息对房贷影响不大

“此次加息,主要是为了限制其他固定投资项目而进行的调整,对企业的影响会比较大,对个人贷款尤其是房贷而言,影响并不明显。”谈到加息对房贷的影响,光大银行上海分行私人业务部首席理财师徐欣如是说。

此次加息,央行规定,金融机构1年期存款基准利率上调0.27个百分点,由现行的2.25%提高到2.52%。与此同时,1年期贷款的基准利率也相应作了调整,上调了0.27个百分点,由现在的5.85%提高到6.12%,与个人住房贷款最为相关的5年期以上的贷款利率则由原来的6.39%上调到6.84%。

对于此次加息对于房贷的影响,中信银行信贷部门的有关人士表示,较之前次加息,此次加息对房贷的影响还是稍稍大了一些,毕竟5年以上的贷款利率上升了0.45个百分点,比基准利率上调的0.27个百分点多出了0.18个百分点。

但是,由于央行决定将商业性个人住房贷款的利率下限由贷款基准利率的0.9倍扩大为0.85倍,因此对于大部分贷

款购房者来说,房贷利率实际上只是从今年第一次加息后的5.751%提高至现在的5.814%,上调的实际幅度并不是很大,仅为0.063个百分点。这样的微幅上调,给购房者带来的还款压力并不是很大。

根据银行业内人士的计算,假如按照基准利率等额本息还款法还贷,此次加息后,每万元10年期每月的还款额只多了2.3元,15年期将多还2.48元,20年期将多还2.66元,以贷款20万元20年期为例,每月还款额仅仅多了53.2元,如果按基准利率的下限贷款,每万元需多还0.36元,每月需多还的贷款只有7.2元。

至于具体的加息日,银行的有关人士在采访中告诉记者,对于1年期以上的贷款,银行一般都是按年变更利率,因此大部分房贷客户的新利率将在明年也就是2007年1月1日开始执行。而对于那些早在今年4月加息前就贷款的老客户,目前享受的是5年以上5.508%的贷款利率,在今年不再加息的前提下,明年加息日这部分客户的房贷利率将会一次性调整至央行此次宣布的新利率的8.5折,执行5.814%的利率,总体升幅为0.306个百分点。

## 提前还贷还需细思量

面对加息,不少房贷客户的第一反应就是提前还贷,毕竟贷款利率升高,要还给银行的利息也就相应增加。银行业内人士表示,尽管目前加息的影响还未立刻体现,但到年底,提前还贷将会出现一个高潮。

几次加息后房贷利率的变化(公积金贷款利率为对应时段的利率)

加息时间	5年以上贷款基准利率	5年以上优惠房贷商业性利率	5年以上公积金贷款利率
2004年10月29日	6.120%	5.508%	4.230%
2006年4月28日	6.390%	5.751%	4.410%
2006年8月19日	6.840%	5.814%	4.590%

因为利率执行一般是一年一变的,在加息之前提前还贷,无疑可以减少自己的利息支出。

不过对于提前还贷,理财专家的意见是,盲目地提前还贷并非理性的理财行为,应该根据自己的具体情况选择是否提前还贷。对于那些手头有多余的闲散资金,没有太好投资渠道的贷款人而言,提前还贷不失为减少利息支出的好办法。但如果其他用途资金的利用成本,如果其他用途带来的收益高于房贷利率或者在其他方面也需资金的话,就应该在使自己的资金收益最大化的前提下进行比较。

交通银行理财专家建议,对于那些贷款快要到期的贷款人,没有必要提前还款。那些刚贷款不久的贷款人在提前还贷时,需注意看清楚合同中关于提前还贷的条款。目前一些银行对贷款不到1年就提前还贷的要收取1%左右的违约金,提前还款金额越大,支付的违约金越多。因此,贷款人应在选择提前还款前到贷款受理银行进行咨询,在权衡提前还款的成本之后,再决定是否办理提前还款。

专家还提醒贷款人,此次加息对于公积金贷款利率并没有影响,仍然保持原利率不

变,因此在申请住房贷款时,购房者最好用足公积金贷款额度,这样也能有效减少利息支出。

## 固定利率房贷或成首选

此次加息对采用浮动利率房贷的贷款人而言或多或少都有些影响,唯一没有受到影响的是部分银行此前推出的固定利率房贷贷款人。据业内人士介绍,已经发放的固定利率个人住房贷款,贷款利率不受此次利率调整的影响,将继续按贷款合同约定的利率执行。

由于此次加息是今年继4月份加息后的第二次加息,不少业内人士表示,此次加息是一个信号,即银根有继续收紧的趋势,继续加息的可能性依然存在。有关人士还指出,目前内地的利率水平还处于一个较低的水平,境外很多银行的贷款利率都为7%-8%,从中国内地目前的经济情况来看,继续加息的可能性很大,即便降息,利率要降到目前水平之下的可能性也非常小。因此,在当前利率波动较大的情况下,固定利率房贷成为银行界人士比较看好的一个产品。

固定利率房贷将原来由购房者承担的利率风险变为由银

行和贷款人一起承担,在仍然存在加息预期的背景下,选择固定利率产品,对于贷款人而言,可以规避贷款期内利率上行的风险,是一个不错的选择。目前,光大银行、招商银行和建设银行都推出了固定利率房贷产品。

相关银行表示,固定利率房贷的利率也会随着央行的加息而调整,招商银行固定利率房贷的基准利率已调整为6.36%,固定5年期房贷利率上调至6.39%,优惠利率为5.796%,5年以上的房贷利率也作了相应的调整。与旧的固定房贷利率相比,5年及5年以上的利率上调幅度为45个基点。光大银行和建设银行也准备在近期对固定房贷利率进行调整。银行业内人士建议,贷款人在选择浮动利率和固定利率两种房贷产品的时候,要对比浮动利率房贷与固定利率之间的差值,结合目前银行加息的情况做出理性的选择。

交通银行理财师指出,此次加息提醒购房者关注利率提高带来的贷款成本不断增加的风险,如果是购买多套住房和非自住用房的购房者,银行出于防范风险的考虑,目前一般都执行无折扣的基准贷款利率,因此,固定利率房贷应该是个不错的选择。

## 渣打银行“创智理财”首度亮相

□本报记者 金萃莘

记者日前从渣打银行获悉,在沪上增添了新天地支行后,渣打银行在内地市场推出了一款全新的“创智理财”业务。

据悉,渣打此次推出的“创智理财”业务除了为客户配备专业的客户经理团队之外,还设立了“创智理财”免费客服热线和短信咨询服务。为了配合投资者不同阶段的财务需求,“创智理财”还推出了针对留

学、蜜月、购房、购车等不同类别而设计的主题存款。

此外,渣打银行还挑选了众多商户作为合作对象,为“创智理财”的客户提供贵宾待遇,客户可享受全国3000多家商户的优惠折扣,并将为“创智理财”客户安排一系列的专题讲座及聚会活动等。目前,渣打银行在内地13个城市中拥有11家分行(青岛分行即将开业),5家支行和3家代表处,其中10家设有个人银行营业网点,8家设有优先理财中心。

## 荷银推出专业理财师培训计划

□本报记者 金萃莘

随着荷兰银行中国最大的支行落户上海港汇中心,其下属的培训中心也将引进由香港银行学会实施、得到国家有关部门认可的“专业财富管理师”培训计划。

此项培训自8月中旬开始,为期约一年。课程主要针

对银行业的个人理财业务、国际性财富管理理念及内地法规及相关制度,具有较强的实用性及可操作性。顺利完成考核,且具备两年银行或金融业相关工作经验的学员,经香港银行学会“考试之评审委员会”评定后,可获得香港银行学会颁发的“专业财富管理师”资格证书。

## 建设银行代理发行 华安宏利股票型基金

建设银行上海市分行从即日起至9月1日代理发行华安宏利股票型基金。华安宏利基金为主动投资的股票型基金,投资组合中,股票投资比例为基金资产净值的60%-95%,风险与预期收益高于混合型基金、债券型基金及货币市场基金,属于证券

投资基金中较高风险、较高收益的基金产品。该基金的投资理念是以大盘价值股、大盘红利股为主,集中投资和组合投资相结合。投资者可在建设银行营业网点办理基金认购业务,详情可垂询建设银行客户服务电话:95533。(程昊)

## 上海博海周日举办专场拍卖

### 犀角雕投资前景看好

□本报记者 邱家和

本周末(8月27日),上海博海拍卖公司将举行中国犀角牙雕珍品专场拍卖,其中犀角雕拍品有40件。

犀角雕在古玩中称得上是“小盘绩优股”,据不完全统计,截至8月22日,各地拍行上拍的犀角雕拍品共452件,成交278件,总成交额7781余万元,成交率为62%。据上海博海聘请的资深专家蔡国声透露,据可靠的消息和数据推断,目前全世界留存的亚洲犀角及其雕刻品共计在1万件上下,这是特别适合投资炒作的存量。近几年来国际拍卖场上的犀角雕刻品尤其是中国明清时期的犀角雕刻品价格飞涨,吸

引了不少著名的国际藏家。据他估算,近10年来犀角雕刻品的价格上涨了十倍,并且还有继续上升的趋势。去年秋季他们在一次拍卖会上推出十余件犀角雕刻品,新、旧、大、小均有,平均成交价40万元且无一流标。

蔡国声指出,收藏犀角雕刻品一定要注意区分真与假、新与旧、亚洲犀角与非洲犀角。去年犀角雕拍卖成交额前五位的犀角雕刻品全部都是亚洲犀角。所谓旧的犀角雕是指明清时期的犀角雕刻品,其价格远高于现在新雕的犀角品。至于假犀角雕,多用黑牛角加工以苏打水加热浸泡,也有用马的蹄筋风干后染色加工的。他告诫投资者一定要注意鉴别。

2005年犀角雕拍卖成交排行榜(前五位)

拍品	成交价
明犀角雕双螭海棠形杯	1076万港元
清犀角雕饕餮纹双耳三足小鼎	348万港元
明万历犀角雕布袋和尚坐像	292万港元
十六世纪末明犀角雕布袋和尚坐像	269.6万港元
清乾隆犀角雕饕餮纹螭龙杯	269.6万港元

注:均由香港苏富比拍出

## 如何应对房贷新利率

此次加息对于广大购房者来说,房贷的新利率等问题成为他们目前关注的“头等大事”。带着这些贷款人关注的问题,我们采访了银行的相关人士。

### 此次加息后,房贷利率如何调整?

与个人房贷最为相关的5年期以上贷款利率由原来的6.39%上调到6.84%,各商业银行自行拟定的优质客户个人住房贷款优惠利率由下浮10%调整为下浮15%,下浮下限由贷款基准利率的0.9倍扩大为0.85倍,实际的优惠利率为5.814%。

### 商业银行将在何时调整房贷利率?

商业银行一般会在贷款合同约定的利率调整日,以贷款基准利率的0.85倍为下限确定具体利率水平;银行大多以年为单位进行相关调整,因此新的贷款利率将在明年元旦开始实施。也就是说,对已

经获得银行贷款的购房者,新利率的执行要等到2007年1月1日以后,目前还有4个月的优惠可以享受。

### 个人住房公积金存款利率的变化怎样?

个人住房公积金贷款利率将保持不变,为4.59%。建设部规定“从2006年8月19日起,上年结转的个人住房公积金存款利率由1.71%调整为1.80%。”因此,购房者应尽量采用公积金贷款,规避个贷利率上调带来的损失。

### 固定利率房贷有何特点?

购房者在签订购房贷款合同时如果选择了固定利率房贷,在贷款期限内不论银行利率如何上调抑或下降,借款人都按照固定的利率支付利息。固定利率房贷的优点是房贷的利率并不随物价或其他因素的变化而调整,能在一定程度上帮助借款人规避利率波动的风险。固定利率房贷的利率一般会根据

贷款年限的不同设置不同的利率区间,总体而言,5年以上的贷款利率设置在6%-7%之间。与现行的住房浮动利率贷款的优惠利率水平相比,目前部分银行推出的固定利率贷款的利率都要高出零点几个百分点。

### 除去固定利率房贷之外,目前还有哪些房贷产品较有特色?

除了固定利率房贷之外,目前还有宽限期贷款、双周供、接力贷款等较有特色的贷款。宽限期贷款是指个人住房贷款发放后,在一定的时期内,借款人只需每月支付利息,暂时不用归还贷款本金,可以减轻前期还贷压力。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。与按月还款法相比,可以减少利息负担,有效缩短还款期限。(本报记者 金萃莘)

移动游戏

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  
Centrino Duo  
双核 无限可能

Intel  
LISE-ETHINK-2000