

银行新品迭出 房贷渐成理财核心工具

目前都市中出现的“富翁”现象,使得越来越多的人对于房贷既爱又恨。但随着近期各银行纷纷推出新品,使得房贷市场重新充满了活力,房贷逐渐成为个人理财的核心工具。

房贷可理财

通过房贷来理财?这似乎有点不可思议,然而,这已经被一些银行推出的房贷新品所证实,其中招商银行近期推出的“随借随还”房贷理财产品无疑是最为引人注目。其特点是在该行办理个人住房循环授信业务的客户,通过网上电话和电话银行等电子渠道,就可自助办理贷款或还款。比如买了50万元的房子,贷款40万元,还掉10万元后,急需用钱,就可以把还给银行的这10万元再拿出来使用。客户可以自主设定贷款期限,借多少钱计多少天利息,最大限度地节省贷款的利息。值得注意的是,如果没有任何活期存款,还贷人从月供换成日供,利息的节省幅度非常可观。

除了招行的“随借随还”之外,深圳发展银行在国庆之前推出的“存抵贷”业务也非常有特点,其是将贷款客户活期存款与个人房屋贷款结合起来管理的一种理财服务。消费者在深发展办理了房贷业务后,可免费申请开办存抵贷业务,开通该业务后,客户的活期存款账户将与其房屋贷款关联,客户只需将自己的闲置资金放在约定的活期账户上,余额超过5万元之后,银行便会按照一定比例将其视为提前还贷,节省的贷款利息将作为理财收益返还到客户的账户中,但并没有真正动用客户的资金,仍然存放在客户的活期账户中,客户需要资金周转时可随时调动。存抵贷按日计算理财收益,客户的钱在银行账面上停留一天就能节省一天的贷款利息,享受一天的理财收益。

“老瓶酿新酒”

理财型房贷的历史并不短,早在2004年,广东发展银行就曾推出过“家多好”理财型

产品名称	推出银行	产品特点
随借随还	招商银行	借款人的还贷账户与其名下一个活期账户建立关联,活期账户内一进钱,银行就会将该笔款项自动提前还贷,有多少还多少。如此一来,随着贷款基数的逐渐缩小,利息也就随之减少。而一旦借款人急需用钱也可随时提取,理财省心两不误
存抵贷	深圳发展银行	办理房贷业务可在同一网点免费申请开办存抵贷业务,改善自己还款资金的利用情况。还款账户上的资金将按照一定的比例被视作提前还贷,节省的利息将作为理财收益返还到账户中
存贷通	光大银行等	将卡内的定期存款作质押申请贷款,最多可以申请总资金95%的额度。这样既可方便客户短期内解决问题,还可不损失利息
循环授信	工商银行	以房产抵押方式获得贷款的借款人,在原抵押房产价值充足的前提下,无需追加其他抵押物,即有机会获得最长5年、最高200万元的追加贷款或最长10年、最高50万元的加按揭贷款
直贷式	建设银行	个人房贷不需开发商担保,银行可直接面向购房者发放,相当于一次性付款,节省担保和保险等费用

房贷。其特点是将提前还款与自动授信额度相结合,实现存款等额冲减贷款,尽可能减轻客户贷款利息的负担。客户还可根据约定还款账户的最低保留金额,按月将剩余金额自动转入至定期账户进行理财,获得比活期存款更高的回报。

这类理财型房贷产品当时之所以没有引起市场的注意,主要是在房地产市场火爆的情况下,房价的增值远远超过了这些理财收益,加上个人房贷的需求比较大,银行何必去动脑筋开发这些产品呢?但随着近期房地产市场的调整以及央行的加息,各银行的房贷提前还款人纷至沓来,个人房

贷又是银行贷款中质量最好的一个部分,银行自然不会放弃这块肥肉。在房贷优惠下限相同的情况下,银行只有通过“老瓶酿新酒”,通过重新开发理财型房贷来吸引客户。

选择有标准

各银行目前纷纷加快了推出“理财型”房贷的速度,“存贷通”、“再按揭”、“循环授信”等不断面市,“理财型”房贷俨然成为房贷市场的“主流”产品。而一些没有冠以“理财型”之名的房贷产品也具有理财的特点,像“双周供”等等。面对纷繁复杂的各类产品,对于普通百姓而言,选择时应该掌握一定的标准。

房贷新品之所以具有理财性,主要就是因为其在两个方面的优势——流动性和费率。所谓流动性就是让房贷者能够在不增加还贷时间的情况下,使得自己的流动资金更多;所谓费率的优惠,就是通过加快还贷速度来降低有关的费率。流动性和费率是一对矛盾,这也决定了房贷者在选择理财型房贷的时候,首先要对自己的经济情况进行分析,究竟是希望增加资产的流动性,还是减少还贷利息,并在此情况下选择最适合自己的产品,而不要轻易被广告上的“节省利息”、“缩短还款周期”等字眼所吸引。(袁非)

“百万富翁”也能成银行贵宾客户 民生银行上海分行 推出按揭 VIP 贵宾待遇

□本报记者 金萃莘

买房按揭也能成为银行贵宾?民生银行让“百万富翁”变成银行VIP客户有了可能。只要在申请超过150万元的按揭贷款服务且当年未提前还贷的按揭客户,就可以成为该行的贵宾钻石卡客户。

据民生银行有关人士介绍,自今年9月份开始,民生银行上海分行就对符合要求的客户发放“民生钻石卡”,让这一原来存款超过百万元人民币的客户才能享受的待遇向贷款客户开放。据悉,成为民生贵宾钻石卡客户后,可以享受“机场

VIP服务”、“VIP健康绿色通道”和“高尔夫练习场免费畅打”等贵宾增值服务,让按揭客户这类“富翁”靠自己的良好还贷信誉和对银行利润的贡献轻松迈入贵宾的门槛,在负债的同时也能享受银行的贵宾待遇。

业内人士指出,民生银行向按揭客户伸出贵宾服务的橄榄枝,给予按揭VIP的增值服务,其实是在目前房地产市场较为低迷的情况下,银行之间房贷业务竞争日益激烈的体现,不过对于贷款人而言,却不失为一个好消息,借此机会,可以有更多的人通过贷款享受银行的贵宾服务。

东亚银行首个 QDII 产品 已实现 6% 年收益

□本报记者 金萃莘

QDII产品推出方兴未艾之际,东亚银行的首个QDII产品已经获得了不错的收益。据悉,截至2006年10月11日,该行今年8月21日至9月4日间推出的首个代客境外理财计划“保本英镑/美元高息外币挂钩投资产品”已实现年收益率6%的投资收益。

东亚银行此款产品投资期限为6个月,投资币种为美元。根据英镑/美元于6个月观察期内的表现来赚取投资收益。只要英镑/美元于观察期内的汇价较其开始的价格下跌480点或以上,投资者到期日即可

获得年利率6%的投资回报。在当时市场普遍看跌美元的情况下,此挂钩投资产品反映了市场的预期,看跌英镑、看涨美元。该产品的实际表现完全符合产品设计者的思路:在产品开始运作的第2天,英镑/美元的下跌幅度就超过100点,投资者已可以在到期日获得年利率为3.5%的投资收益;在产品运作的第37天,也就是2006年10月11日,英镑/美元的下跌幅度超过480点,实现了6%的投资收益。

“鼓浪屿”创新高 小版张再度逞强

10月中旬邮市已恢复了节前的喧嚣,市场热点再度转移到小版张板块,使得行情运行节奏回归到正常轨道中。出摊率大幅提高,成交也重回正常。

缩量纪念邮资封片的上扬上周末已告一段落,其标志是创新高的“法律大会”出现回落,但该片市价依然在3元以上方整理,强势仍存。跟风扬升的缩量片也冲高回落,但底部抬升的迹象明显,低价的“亚运”、“集邮业务”、“和平共处”、“记者节”和“投资贸易”本周反弹至0.6元、0.85元、0.75元、0.7元和0.8元,目前80分面值的纪念邮资片在0.6元下方货源难觅,吸纳者虎视眈眈。小版张表现转强,尤其是2003年发行的小版张走势良

好,“鼓浪屿”小版张本周已创出67元的发行以来新高,“崆峒山”、“篆书”、“毛泽东”、“陨石雨”和“网师园”小版张也扬升至62元、42元、60元、41元和45元。相对而言,2004年小版张依然在跟风上涨,“国旗国徽”、“人大”、“雅典奥运会”和“隶书”小版张的市价分别回升到25元、16元、27元和19元。本周受小版张走强的影响,成交重回活跃,市场人气回升,从整体表现看,板块轮动的格局依然在左右着市场的温度,且每周都会有新的热点板块出现,估计10月份邮市将在此起彼伏的热点中逐步走强。但10下旬的邮市博览会举办期间,因热点转移到新的炒作品种中,可能会对市场形成短暂的冲击。(宝木)

房贷理财产品成为市场新宠

□本报记者 金萃莘

房贷市场的激烈竞争,使各家银行不断推陈出新,固定利率房贷、双周供、接力贷……各种产品层出不穷。近期的房贷市场上又出现了新的苗头——房贷除了贷款本身的功用之外,还衍生出了理财功能。

理财功能凸显

与原来的固定利率房贷、直客式房贷等相比,如今新推的房贷最为引人注目的就是其理财功能。一般来说,贷款人最为看重的就是如何减少贷款利息,通过“理财型房贷”,贷款人无疑可以节省不少贷款利息。如招商银行推出的“随借随还”业务,其一大特点就是贷款人可以根据自己的实际财务情况来设定贷款期限。李先生买了一套价值100万元的房子,在银行贷款60万元,目前手头恰好有20

万元资金,准备半年后买车。招商银行总行零售银行部陶彦平介绍说,根据随借随还业务的规定,李先生可以先用这20万元还款,以省下20万元贷款的半年利息,购车时再把这20万元“借出来”使用。一来一去,李先生可利用这一业务省下近5%的利差,理财效益非常明显。而此前深圳发展银行推出的“存抵贷”和建设银行等银行推出的“存贷通”业务也都有与招行“随借随还”业务相类似的功能。贷款人一旦开通该项业务,其活期存款账户会与其房贷相关联,贷款人的闲置资金一旦存入该活期账户,只要超过5万元,银行就会按照一定比例把其中的一部分资金视为提前还贷,节省下来的利息则会以“理财收益”的形式返还到贷款人的账户上。在贷款人资金不被扣除的情况下,省下数目可观的利息。

资金流动性更强

央行的加息,让贷款人产生一种矛盾心理——想提前还贷,但又怕一旦还贷,在遇到急需的时候拿不回钱。如今银行推出的房贷就解决了这一问题。据深圳发展银行上海分行个贷中心经理蒲尚泉介绍,近期银行新推的理财型房贷的流动性都非常强,而且一般都倾向于循环授信。

以“存抵贷”和“存贷通”业务为例,办理这些业务后,原来的还贷方式其实并不改变,理财账户的特点在于可提高贷款人手头大笔流动资金的收益,提前还款的资金不需要一直存在银行里,一旦有急用,可随时取出来。

招行的“随借随还”业务也是如此。据招商银行总行零售银行部陶彦平介绍,在授信范围内,贷款人需要用多少钱就可借多少。“随借随

还”的好处是可以非常及时地解决贷款人资金使用及时性的需求。

除此之外,此类房贷在贷款手续的便捷性方面也颇具特色。和传统的还贷方式需要提前预约,甚至在高峰时期排长队不同,“存抵贷”、“存贷通”业务,只要贷款人的指定活期账户资金超过5万元,银行就会按照一定的比例自动将一部分资金视为提前还贷的资金进行理财。“随借随还”则考虑到各种人群的不同还贷方式,贷款人可以通过电话银行、网上银行或者提前设置一个专门的扣款账户,就可以通过“自动提前还款”系统来还贷。一般而言,“只要账户上有钱,随时都可以还款,而且是瞬间到账。”陶彦平介绍道。

个性化是未来趋势

“随着房贷业务的发展,未来产品的设计趋势必定是更为

个性化和实用。”蒲尚泉告诉记者。和最初的房贷产品相比,最近一年来各银行推出的新产品已经非常丰富,让贷款人在房贷上有了更多的选择。但从产品设计角度来看,蒲尚泉认为,这些产品和真正个性化的房贷产品还有一定的距离。“贷款人现在如果选择房贷,依然只能从几个标准化产品里进行选择,挑选那些比较适合自己的贷款品种。”但目前带有理财功能的房贷产品出现了一个新的趋势,就是房贷产品将向着更加个性化的方向发展。

以后贷款人再去银行借款,可能直接面对的就是一位理财经理,“他会根据你的实际情况,帮你选择一款最适合你的房贷产品,不同的客户由于个人情况不同,房贷也将会不尽相同。”蒲尚泉分析道,“也就是说,以后房贷的发展趋势是更加适用于不同个人的,也是更为实用的。”

金价强势 眼下介入正当其时

周四的亚洲黄金交易时段中,国际金价维持在588.90美元至591.75美元的区间内交易,在美元走强而油价大幅下挫的情况下,金价却纹丝不动,显示出一定的短线强势特征。从技术上分析,短线金价仍然有望继续温和回升。投资者可在585到590美元买入,短线获利空间为10到15美元。(罗济润)

大画基金

投资才能抵御通货膨胀

都说人民币升值,可我老觉得钱越来越贬值

人民币升值是对外而言的。

对内,人民币的购买力还受到通货膨胀因素的影响。

怪不得,那该怎么办呢?

储蓄所得利息只能在一定程度上抵御通胀

因此要分配一部分钱去做投资

相比较,基金是最适合大众投资理财的工具。

借助基于全新高能效英特尔® 酷睿™ 2 双核台式机处理器的 微迪 酷睿电脑 尽享更加安静的计算体验。

CPU: 英特尔® 酷睿™ 2 双核处理器E6300 (1.86GHz, 2MB二级高速缓存, 1000MHz前端系统总线, 集成 Intel® MMX)

内存: 512M DDR2

硬盘: SATA 180G

光驱: COMBO

显卡: PCI-E GeForce 7300 LE/256M

键盘: 多媒体键盘

鼠标: 光电鼠标

显示器: 19" 宽屏液晶

建议零售价 6599元

图片仅供参考, 购买以实物为准

上海龙祥电脑有限公司
地址: 福州东路300号9层亚都商务楼中心12楼 电话: 86-21 51197288
网址: www.vidéal.com.cn 传真: 86-21 51197288

Celeron, Celeron Inside, Centrino, Centrino Logo, Core Inside, Intel, Intel Logo, Intel Core, Intel Inside, Intel Inside Logo, Intel SpeedStep, Intel Viv, Intel Inside, Intel Inside, Pentium Inside, Xeon and Xeon Inside 均是英特尔或英特尔所属公司在其他国家或地区的商标/注册商标。