

文件(F) 编辑(E) 查看(V) 收藏(A) 工具(T) 帮助(H)

地址(A) 更多精彩内容请见中国证券网理财频道 http://www.cnstock.com/tzlc\_new/

# 混和利率贷款现身市场 房贷又有新“玩法”

□本报记者 金萃萃

住房贷款作为银行的重要业务,向来是各银行的“必争之地”。最近,在硝烟四起的房贷市场上,农业银行又在具体业务方面推出许多新举措,尤其是在其固定利率房贷方面,和其他银行不同,农行新增了“固定+浮动”的混和利率方式,还增加了利率调整的选择权条款。从等额本金、等额本息等传统房贷到固定利率、循环贷、双周供、随借随还……2006年的房贷市场新招迭出,让人目不暇接,贷款人该如何挑选最适合自己的房贷呢?

## 利率、期限结合更灵活

农业银行此次推出的“固定+浮动”的混和利率方式,最主要的特点就是利率将随着时间的变化而灵活改变。据农行有关人士介绍,与现行个人住房浮动利率贷款最优惠利率水平相比,农行的对应期限固定利率贷款仅略高0.3—0.4个百分点。农行此次新推的固定利率房贷,其混和利率方式是指在贷款开始的前3年,5年或前10年内利率固定,这一期间称为利率固定期,利率固定期结束后,贷款人可根据利率走势转换为浮动利率。对于那些预期短期内有加息可能、但对后市预计又不是很明朗的贷款人而言,是一种不错的选择。

纵观一年来各银行推出的

各种新型房贷,可以发现很多房贷都和混和利率房贷一样,在利率变动和还贷时间的结合上非常灵活。像较早时推出固定利率房贷的光大银行,也在今年年中调整了策略,实行了固定利率和浮动利率的可转换,让投资者在利率上的发言权更大。

双周供也是如此,它将按揭贷款的还款方式从原来的每月一还变成了每两周一还,虽然每次还款额为原来月供的一半,但还款时间的变化减少了利息支出,总还款期限有所缩短,对一些拿周薪或双周薪,还款能力较强或希望缩短还款期限的贷款人来说比较适合。

接力贷款由于父母双方(或一方)和子女成为共同借款人,因此可以将借款人的贷款年限适当延长,不受普通房贷规定中上限的限制。与此同时,前期还贷压力可有所减轻,门槛也较低。只是在利率方面,由于还款年限增加了,比普通房贷高出不少。

## 循环授信房贷可理财

除去在时间和利率变化上的灵活性,新型房贷的另一大特点是可以循环授信,增加了资金的流动性。

针对不少贷款人想提前还贷却又害怕遇到急用钱没有钱的心态,深圳发展银行、招商银行、建设银行等推出的循环授信房贷解决了这个问题。它们

部分银行新型住房贷款一览		
贷款名称	特点	适合人群
固定利率房贷	在贷款期限内,不论利率如何上调或是下降,借款人都按照固定的利率支付利息,不会随市而变。分为3年期、5年期、10年期三种,固定利率和浮动利率可以相互转换或相结合(即混和利率形式)	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
双周供	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	适合拿周薪或者双周薪、还款能力充足或希望缩短还款期限的借款人
接力贷款	以子女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,可以将借款人的贷款年限适当延长,不受普通房贷规定中上限的限制。可减轻前期还贷压力,门槛也较低	适合年龄较大的购房者(40岁以上)或者是刚参加工作、暂时收入不高、还款压力较大的年轻人
循环贷	实质上就是个人住房循环授信,借款人按按揭房抵押给银行,可以获得一个贷款额度,在规定的时间内可以分次提取,循环使用	收入比较丰厚、有提前还款能力、有资金周转需求的中青年白领购房者和中小企业主
随借随还	贷款人可以根据自己的实际财务状况设定贷款期限,存入指定账户的资金被视为提前还贷部分,节省利息	手头资金充裕、有能力提前还贷但对资金流动性要求较高的购房者
存抵贷/存贷通	贷款人活期存款账户与其房贷关联,该账户中的闲置资金只要超过5万元,银行就会按一定比例把其中一部分资金视为提前还贷,节省下来的利息以“理财收益”的形式返还到贷款人的账户上	手头资金充裕、有能力提前还贷但对资金流动性要求较高的借款人

用循环授信的方式,让借款人将自己的按揭房抵押给银行,然后可以获得一个贷款额度,在规定的时间内可以分次提取、循环使用。

这种解决方式的最早形式是循环贷,循环贷当初开设时吸引了不少有资金周转需求且有提前还款能力的贷款人。对他们而言,循环贷相当于将自己手中的不动产“盘活”,除了在银行获得相当于房产价值的最高授信之外,还可以在贷款期间内循环使用已经偿还的贷款,用于购车、装修等。

随着这一业务的发展,银行在保留循环授信这一“杀手锏”的同时,增加了这一业务的理财功能。如招商银行推出的“随借随还”、建设银行的“存贷通”和深圳发展银行的“存抵贷”,在原来的还贷方式不变的

前提下,贷款人只要将手头的大笔流动资金存入银行的贷款账户,银行就会按照一定的比例(或者全部)视为提前还贷,资金进行提前还贷,节省下的利息将以“理财收益”的形式返还到贷款人的账户上,在贷款人还款期间内,该理财功能可帮贷款人省下不少还贷利息。

## 房贷选择以我为主

尽管各银行推出的各种新型房贷产品名目繁多、形式各异,但还是有其共性的。贷款人如果要挑选新型房贷,可结合自身的情况作出选择。

固定利率房贷虽可帮助贷款人规避利率波动的风险,日益灵活的固定利率和浮动利率转换形式也让借款人的选择更多,但不能排除在采用

固定利率还贷方式时利率水平走低,购房者可能要为此多付利息。计划短期内提前还贷或者想增加还款额的购房者,最好不要考虑申请固定利率房贷。而双周供虽可以节省利息、缩短贷款期限,但一旦借款人收入减少、资金短缺,半个月还贷一次的资金压力也不可小觑。接力贷则在减轻前期月供和延长贷款年限的同时,要求借款人支付更多的利息,从长期的理财角度来看,也不是最为划算的方式。

至于循环贷和其他具有理财功能的房贷产品,可以在一定程度上缓解借款人再次贷款的资金压力,不过也不是所有借款人都适合此类贷款,对那些收入较丰厚、有提前还款能力和资金周转需求的购房人和中小企业主更为适合。

## 固定、浮动利率相结合 有效规避利率风险

# 农业银行推出固定利率房贷

农业银行上海市分行本月推出个人住房固定利率贷款业务。按贷款期限分为3年期、5年期和10年期三个档次,业务范围包含一手住房贷款和二手住房贷款,暂不包含商业用房贷款。农行此次新推出的固定利率房贷产品具有两个重要的特色,一是增加了固定+浮动的混合利率方式,另一个是增加了利率调整选择权条款。大大增加了固定利率贷款的适用性和可选择性,对应的利率区间分别为5.65%—7.15%、5.85%—7.35%、6.25%—7.75%。购买一手房和二手房的购房者都可向农行申请固定利率个人住房贷款,符合自住条件的购房者均可享受最低限的固定利率。

与现行个人住房浮动利率贷款最优惠利率水平相比,农行的对应期限固定利率贷款仅略高0.3—0.4个百分点,在有一定加息预期的背景下,对借款人而言提

供了一个较实惠的选择。

据了解,农行的固定利率贷款主要是考虑到固定利率房贷自今年年初面世以来,市场规模还较小,消费者对固定利率仍然较陌生,实行相对较低的定价策略给予借款人一定的利率优惠,使借款人在农行贷款能得到实实在在的利息。

该行业务专家介绍,农行固定利率房贷产品的两大特色对购房者来说十分具有吸引力,首先是增加了利率调整选择权条款。随着市场利率的下调,当农行新公布的固定利率下调1个百分点(含)以上时,无不良信用的借款人支付一定的选择权费用后,就可申请执行选择权,在剩余的贷款期限内将贷款利率调低相应的百分点。选择权条款使固定利率房贷不仅能够帮助借款人规避利率上升的风险,在利率走低时也能帮助借款人减少损失。

其次是推出了混合利率

贷款。由于购房的金额较大,借款人还款的压力较大,不少客户需要的贷款期限达10年以上甚至长达30年,最长10年的固定利率贷款无法完全满足这些客户的需求,这部分客户显然难以选用固定利率房贷,因此农行在固定利率贷款产品的基础上推出了固定+浮动的混合利率贷款方式。固定+浮动的混合利率贷款方式是指在贷款开始的前3年、5年或前10年内,利率是固定不变的,这一期间称为利率固定期,利率固定期结束后,贷款利率转换为浮动利率。申请贷款期限在10年以上的购房者可以根据自身的需要,在贷款前3年、5年或前10年采用固定利率,此后转为浮动利率,享受到固定利率规避利率上升风险的好处,较长的贷款期限也减轻了每月还款的压力,让购房者减少后顾之忧,轻松还款,充分享受美好生活。

(顾海萍 金雷)

## 委托办理房贷当心“黑中介”

张先生想贷款买套住房,到银行咨询后,他觉得如果自己办贷款的话手续太麻烦,现在“包办各种贷款”的中介机构很多,不如付点手续费让他们代劳。于是,他找到一家专营贷款的中介机构。这家公司的经理非常热情,承诺“只需签个字便能把贷款搞定”,张先生便将身份证、房产证等相关证件交给中介公司,此后,他随中介公司工作人员到银行签了两次字,中介公司就让他

在家里等着拿贷款。可是,张先生没有等来贷款,却等来了银行的催促还贷通知书。他非常吃惊,立即赶到银行查询,银行工作人员查阅了张先生的账户后告知,他的贷款早已办理完毕,已经在他本人亲自签字后划到了专门开立的活期存折上,目前存折上的10万元贷款已经被人全部支取。张先生这时方知上当受骗,但当他去找那家中介机构时,已人去楼空了。就这样,张先生贷款没有拿到,还白白替人背了10万元钱债务。

如今,“包办房产抵押贷款”、“贷款速办”、“低息按揭”之类的广告随处可见,其实办理这些贷款业务的大多只是“跑腿公司”,它们本身并不能发放贷款,所谓的“速办”、“低息”并不是它们能说了算的。加上目前贷款中介市场不够规范,中介机构骗取银行贷款、挪用客户资金、乱收费的

现象时有发生,因此,人们委托中介机构办理贷款应慎之又慎。以下几点提供参考:

一、尽量自己到银行办理贷款。中介公司的手续费大多较高,有的甚至按贷款额的4%收取,接近贷款利率。一些贷款中介公司,结果付出了较高的手续费。其实,如今银行都在大力发展贷款,条件在不断放宽,手续也在不断简化,自己办理贷款实际并不复杂,在手续完备的情况下,去两、三次银行,总共花费一、两个小时就能把贷款拿到手。

二、选择正规的中介机构。如果自己怕麻烦,找贷款中介时应注意查看其规模和是否具有正规资质。贷款中介公司虽然不像银行一样需要特许经营,但其办理咨询和代理业务需有工商、税务等部门颁发的许可登记证,贷款者选择中介机构时应首先查核这些证照,尽量选择有一定信誉的公司。

三、签订协议时要注意维护权益。贷款人与中介签署合同、协议的条款比较多,不少人在签字时往往不注意审查详细内容,比如,中介费用的比率问题、贷款延误的赔偿问题等等,从而被侵权。因此,贷款人对协议中不利于自己的过分要求应提出修改意见;另外,对于中介公司的缴纳押金、预付手续费、出具授权书等要求也要慎重对待,以免上当受骗。(宗学哲)

## 美元温和回升 仍可伺机抛售

周二的亚洲外汇市场尾盘,美元指数徘徊在85.20附近,暂时脱离了两个月低位84.70。

观察美元指数的周K线图,目前已跌破30周均线85.50,并且MACD向下即将

形成死叉,预示美元短线回升走势不会持久。建议投资者短线逢高在85.50附近抛售美元,同时逢低买入欧洲货币,欧元可在1.2760建仓,英镑可在1.8950附近考虑买入。

(罗济润)

## 金价震荡 逢低建仓有机会

周二的亚洲黄金交易时段中,国际金价在623美元至627美元的区间内交易,由于隔夜美元反弹而油价大跌,黄金价格在获利了结的打压下,逐步退守至620美元附近。

建议前期在630美元上方获利的投资者等待615美元附近再次买入,短期之内金价的交易区间预计将局限在615美元至635美元之间,整体趋势仍是黄金多头占优。(罗济润)

## 大画基金

交银施罗德基金管理有限公司提供



基金经理都很牛啊!一个人可以管理好几十亿资产。那当然。我们把宝都压在一个人身上,这个就要看基金经理的能力了。

是啊,选择基金经理很重要。琪琪说得不完全对,基金经理确实很重要,但他的投资决策也要严格地遵循公司的投资流程和制度。

交银施罗德温馨提示:基金的投资通常由整个投研团队作支撑,采取投资决策委员会领导下的基金经理负责制。

上证理财学校·上证股民学校

要投资 先求知  
有疑问 找张老师

电话提问:021-38967718  
 邮箱提问:zyfj@ssnews.com.cn  
 来信提问:上海浦东东明南路1100号(200127)  
 博客提问:http://blog.cnstock.com/

## 我的成交为何少了

小张老师:  
 周五上午我在9:50以6.71元挂单买入10000股600587,当时屏幕显示6.71元价位有16600股挂单,其中有我的10000股。可是在10:12成交时,只成交了8686股,少成交1314股,最后查看交易明细,在6.71元价位上共成交了77000股。这是怎么回事?我少成交1314股能否补上。特此请教。

青岛投资者 孙先生

照交易所价格优先、时间优先的撮合交易规则,由于都是6.71元的委托价格,因此16600股挂单要完全按照时间先后顺序排序,有可能是您的10000股在前,其他投资者的委托在后,也可能是其他投资者的委托在前,您的委托在中间或者在后面,就是说完全有可能是6600+10000或者3300+10000+3300,因此您的委托只有部分成交是完全有可能的,这也是正常的现象。

有时候您看到的行情和交易信息与交易所主机撮合的信息还是有一定滞后的,因此,您的相关交易还是应该以成交信息为准。

(兴业证券金陵东路营业部 姚烈)

## 在校大学生也可参与贷款买房

### 农业银行个人住房接力贷款推出新政策

职场新人想贷款买房,较少的收入实在是杯水车薪,手中拥有一定积蓄的父母却因年龄的关系,贷款年限无法达到最长。这样的麻烦事,相信很多人都曾碰到过或正面临着。现在,人们再也不用为这些麻烦而困惑。为更好地满足购房者的合理需求,进一步丰富个人住房贷款产品,农业银行在上海、北京、天津等8个省市推出个人住房接力贷款新业务。作为首批试点单位,农业银行上海市分行已启动此项业务并受到了市民的欢迎。

据了解,农业银行推出的个人住房接力贷款是指以父母或某一年子女(或子女与其配偶)或父母与子女共同作为所购房屋的所有权人,父母双方或一方与子女作为共同借款人贷款购买住房的住房信贷产品。最近,农行上海市分行放低贷款门槛,参与借款的子女不限于有稳定的职业和收入,对就业前景较好的,比如在“211”大学全日制本科及以上专业就读的18周岁及以上的学生亦可作为借款人,子女已婚的,其配偶也可作为共同借款人。目前,个人住房接力贷款仅适用于个人住房一手房贷和二手房贷款。此接力贷款主要适用于两类情况:作为父母的借款人年龄偏大,按现

行规定(借款人年龄+贷款年限≤65)可贷年限较短,月还款的压力较大,希望通过指定子女作为共同借款人以延长还款期限;另一类是作为子女的借款人预期未来收入情况较好,但目前收入偏低,按现行规定可贷金额较少,希望通过增加父母作为共同借款人以增加贷款金额。

农业银行业务专家介绍,申请个人住房接力贷款需同时具备以下条件:共同借款人均具有完全民事行为能力;作为共同借款人的父母和子女,均拥有稳定的职业和收入或就业前景较好,共同借款人收入之和具有偿还贷款本息的能力;作为父母的借款人中年龄较大,作为子女第一套自住住房的,可按第一套自住住房贷款利率执行。

不久前,农业银行外高桥支行有两位客户前来办理贷款业务,因贷款者年龄均接近50岁,贷款年限无法选择长期。农行工作人员及时为他们推荐个人接力贷款,将他们已工作的孩子增加为还款人,实现了他们的组合贷款需求。

(顾海萍 金雷)

## 光大银行推出“大师杯”网球信用卡

□本报记者 金萃萃

继推出“高尔夫信用卡”、“世界杯足球信用卡”后,在上海网球“大师杯”开赛之际,光大银行与中国银联合作,推出银联“大师杯”网球信用卡。 “大师杯”网球信用卡为人民币单币种信用卡,有效期为3年,最高信用额度为人民币5万元。该卡除了具备标准信用卡的所有基本功能之外,还为持卡人提供丰富实惠的增值服务,如持卡人通过指定

渠道购买2006年度网球大师杯赛门票(包含正价门票和折扣门票)可享受9.5折优惠,持卡购买2006年度网球大师杯赛事所有纪念品(包含正价产品和折扣产品,K.SWISS品牌除外)可享受9.5折优惠。除此之外,持卡人可以在2000多家特约商户享受最低刷卡消费折扣优惠。

## 招商银行上海分行周末暂停营业

□本报记者 金萃萃

由于电脑系统升级原因,招商银行上海分行将在2006年11月18日(周六)凌晨6点至11月19日(周日)上午9点暂停全部业务,届时,该行上海分行的各个营业网点、自助设备都将暂停营业,网上

商户、POS商户通过招行的交易渠道以及招行发行的一卡通、一卡通金卡、金葵花卡在上述地区的查询、存取款、刷卡消费、转账汇款以及其他各类业务也都将暂停。招行提醒客户提前做好应对准备和替代性安排,以免届时给自己带来不便。