

理财专家:房贷利率上行三大对策

□周刊记者 邹靓

2007年1月1日开始,对去年4月、8月两次提高贷款利率前没有不良记录的老客户,我国个人住房按揭贷款开始按照新的利率执行。其中如果5年以上贷款利率原来执行的是基准利率的九折即5.751%,利率上调后各大银行一般都执行现行基准利率的八五折,即5.814%。

虽说上涨幅度不大,然而对大部分为住房还贷精打细算的普通老百姓来说,0.063个百分点足以成为压死骆驼的最后一根稻草。选择怎样的还款方式,最大限度地实现“省钱”又“减负”,银行房贷部门专家为承受能力及需求不同的客户提出有针对性的解决方案。



A类人群 收入稳定,具一定经济实力,有提前还款预期 对策:首选等额本息还款

专家认为,A类人群是目前房贷的主力人群,工薪阶层、公务员及部分都市白领。在还款方式及组合的选择上以利息支付优先为原则,因此主流的还款方式还是等额本息。

贷款人由于资金短缺,通常偏向于选择期限长、每期还款少的借贷方式。等额本息还款法每期还款数额相等,相比等额本金法还款压力较轻。而后者在还款方式上每期

还款数额均不同,前期还款压力较重,后期较轻,其中每期归还的本金数额相等。

据介绍,等额本息还款法与等额本金还款法适用人群不完全相同。如果贷款人前期收入稳定且能承受较大还款压力,不妨选择等额本息还款,从归还本息总额上来说可节省部分利息支出。如果贷款人资金来源不够充裕,则建议采取等额本息还款法,自主掌控资金流向,

有闲余资金时可配以提前还款。在房贷利率上升的情况下,贷款周期越长的等额本息还款比等额本金还款将产生更多利息。“因此对利息支出较为厌恶的客户可考虑提前还款,或转换还款方式。”如果客户有长期升息预期,也可考虑固定利率房贷或混合利率房贷。

但需要注意的是,由于固息房贷的利率高于现行利率,所以对于打算提前还贷的客户并不适用。

B类人群 收入不很稳定,有提前还款预期 对策:等额本息还款+提前还贷

B类人群多存在于小企业主、个体经营者等自雇人士和中高收入的白领人士等。专家建议采用“等额本息还款+提前还款”或“双周供”的还款方式。

所谓“双周供”,是将还款方式由原来的每月一次改变为每两周一次,每次还款额为原月供的一

半。专家指出,采取“双周供”的客户由于增加了还款频率,总还款期缩短,在加快贷款本金减少的同时,也相应减少了“月供”时的贷款利息。但是还款频率加大同时也加大了还款压力。

以贷款100万元期限为30年(360个月)的房贷为例,如果利率

为5.814%,在基本未改变每月还款额的前提下,将节省23.67万的利息支出,占到目前还款方式产生利息总额的21.22%。

而如果选择的是“等额本息还款+提前还款”,则还款要提前通知放贷银行,且部分银行将收取一定手续费。

C类人群 月度收支不稳定,可能出现负现金流 对策:双周供+随借随还

此类人群以自由职业者、自雇人士、炒股人士居多,属房贷客户的少数人群。对此类客户,专家建议采取的是双周供、循环贷、存抵贷、随借随还等新型还款方式。既不增加月还款压力,又能节省利息支出,同时保持资金的流动性。

所谓“循环贷”,是指个人住房循环授信,即一次性办理循环额度之后,可以随时借款。当客户有闲置

资金短期不用时,可以选择提前还贷节省利息。当需要资金时,又可再次贷款。

以价值100万元的物业房贷为例,如果客户向银行贷款60万元人民币,未来又可能有投资、消费等资金需求的情况下,专家建议可采用“双周供”产品置换60万元的贷款,同时申办在一定年限内不超过60万元的“循环贷”额度。既能节省

最高可达20%的利息支出,又能满足客户未来的资金需求。

而“存抵贷”业务,则是指房贷客户将闲置资金存放在约定的活期账户上,超过5万元时银行将按照一定比例将其视作提前还贷,由此节省的贷款利息作为理财收益返还至活期账户。操作过程中没有资金划拨,客户资金仍然存放在活期账户上。客户需要资金周转时,仍可自由调动。

以贷款余额为67.75万元,利率为6.84%的房贷为例。如果客户在放贷银行的活期账户有100万元闲置资金,那么办理“存抵贷”业务之后,客户每天可获得133元的理财收益,超过当天128元的房贷利息。

“存抵贷”业务作为一种配合房贷的理财业务,能够在不影响资金流动性的前提下最大限度的提高资金利用率、减少贷款利息支出,但是其针对性及对客户资金存放要求也较高。

	等额本息还款	等额本金还款	等额本息双周供
原始本金	50万	50万	50万
贷款年利率	5.814%	5.814%	5.814%
贷款周期	30年	30年	24年6个月
支付频率	每月支付一次	每月支付一次	每两周支付一次
每月支付金额	¥293.82(月)	---	¥146.78(4周)
利息累计	¥55776.08	¥43726.13	¥43940.06
还款期数	360期	360期	640期
节省利息	---	¥12049.95	¥11836.02
节省天数	---	0天	2007天

数据来源:深圳发展银行上海分行

◆情报 个人外汇收支更便利

根据央行新规,2月1日起,个人外汇账户将不再有现钞和现汇之分,个人结汇和购汇也将取消单笔额度限制。同时,个人可按规定开立外汇结算账户,个人真实贸易项下的外汇资金收付按实际需要办理,没有总额限制。

炒金成本降低

上海黄金交易所从今年1月1日起,将黄金品种的交易手续费率统一调整为万分之五,铂金品种的交易手续费率统一调整为万分之六。据估算,调整后,普通的黄金交易者一手黄金(100克)可节省大约1元钱,铂金交易一手(1000克)可节省100元左右。

申报和是否征税是两回事

税务总局有关负责人再次明确股票转让所得申报口径,一个纳税年度内股票转让所得与损失盈亏相抵后的结果为正数的,应统计在年所得12万元之内。对年所得12万元以上的纳税人而言,虽然其取得股票转让所得要自行申报,但仍不征收个人所得税。

房贷月供还款可宽限10天

1月1日起兴业银行客户月供还贷可有10天宽限期,只要在宽限期内把按揭还了,银行就不视为逾期,也不计算罚息。已有部分银行表示将会跟进这项新优惠政策。(朱莉)

◆财讯

上海银行间同业拆放利率(Shibor)正式亮相

作为中国首个货币市场基准利率,Shibor被称为是自汇改以来“一个重大的延续性革新”。基准利率的诞生将加速推进中国利率市场化进程,同时,完备的基准利率体系对于推出包括股指期货、利率期货在内的金融衍生品进程将起到推动作用。

房贷险去年缩水近六成

2006年1至11月全国房贷险保费收入6.3亿元,同比下降59%。去年以来,各大商业银行纷纷叫停强制房贷险,改由客户自愿决定是否购买。近日,平安产险获准率先在北京、上海等7城市推出全新房贷险产品。

元旦银联卡狂刷120亿

2007年新年元旦第一天,银联卡实现全国跨行交易2074.9万笔,总金额120.9亿元人民币,交易笔数和总金额同比去年分别增长13.4%和70.7%。中国银联提醒广大持卡人谨防银行卡诈骗。

伦敦金交所铜锌期价大跌

上周三3个月交割的铜期货价格下跌至每吨5865美元,这是自去年4月以来首次出现铜期货价格跌至每吨6000美元以下。锌期货价格当天盘中出现自去年11月中旬以来最大的5.1%跌幅,每吨跌210美元,跌至3920美元。(朱莉)

◆声音

2007年人民币汇率变化幅度可以略有增大,但步伐不能过大,年度升幅控制在5%比较好。

——国家发改委宏观经济研究院副院长陈东琪

2006年人民币汇率连续升破重要关口,较汇改时的累计升幅逾3%。国内一些研究人士认为,综合来看,人民币汇率政策实行渐进微调积极效果多、赢面大,应该继续保持。但也有境外经济学家对此持怀疑态度,在他们看来,为保持汇率基本稳定,中国央行不得不大规模干预市场,这导致中国外汇收入投资效益低下,更重要的是对国内货币政策造成重大冲击。中国连续出现的重化工业化、房地产热以及现在的资产泡沫,都与此有关,而其背后恰恰是汇率浮动空间有限这一现实。

不过,中国银行业改革最困难的时期已经过去,同时,防范热钱流入取得阶段性胜利。因此,今年人民币升值会比2006年略微加速,在这一点上双方观点是一致的。

邮政储蓄变身邮储银行,最重要的条件是具备商业银行的信贷能力,但信贷能力不是一两天就能培养建立的。

——一位金融学者

中国邮政储蓄银行在2006年年末获准开业,它将最终取代交行成为中国第五大商业银行。但批准开业并不等于挂牌营业,定位模糊、信贷经验缺失与农村金融市场的特殊性等,将影响邮政储蓄真正变身商业银行的实际进程。而在实际工作中,由于牵涉到邮政与邮储分家、邮储独立清产核资、人员配备等问题,因此业内普遍认为,短时间内看到邮储网点全面翻牌邮储银行的可能性不大。

专家也表示,由于长期只存不贷,缺乏审贷经验,又有放贷压力和冲动,邮储银行如在无市场经验的情况下大量放贷,很难避免出现大量坏账的风险。

(朱莉)