

新年伊始,招商银行个人住房贷款“随借随还”业务正式登陆上海市场,无疑挑起了上海房贷市场的新一轮竞争。在各家银行纷纷推出五花八门的房贷理财产品,“随借随还”的主要特点究竟有哪些,下文的细解将给出一个答案。

房贷理财让房产变成“提款机”

□周刊记者 夏峰

作为招商银行房贷理财产品的重头戏,“随借随还”在国内其他省市一经推出,即分外夺人眼球。在房贷利息负担连年增加的情况下,节省利息是借款人选择房贷产品时的首要考虑因素,如果操作便捷,又兼具理财功能就更好了。显然,招行“随借随还”生逢其时。

利率期限“化长为短”

通过“随借随还”,客户能够将长周期的房贷利率转为期限在一年以内的利率,从而节省较为可观的利息支出。

例如,客户的房子买价100万元,现价约150万元,现余贷款40万元。如果从招行随借15万元现金(称为贷款A),借款期限6个月,则利率为优惠10%:5.58%×0.9=5.022%。客户拿这15万元提前还房贷,至6个月此贷款到期时,再另随借15万元现金(贷款B)用于偿还贷款A,期限还是6个月,利率还是5.022%,借得15万元用于偿还到期的15万元借款。以此类推,只需要每6个月在网上做一个还款和借款的动作,就成功用5.022%的借款利率代替了5.814%的房贷利率。

每年可节省的利息支出为150000×(5.814%-5.022%)=1188元。而客户付出的只是每年两次的花费5分钟时间(网上银行操作)。

“随还”实现房贷理财

在开通“随借随还”功能后,一般家中的“备用金”将变得无用武之地。在“随借随还”业务中,“随还”的核心是房贷理财,因为在当前利率环境下,客户通过随时提前还贷省下的利息相当于可以获得6%的无风险收益。更确切地说,客户任何闲散资金,都可以随时用作提前还贷,从而获得可观的收益。

通过“随还”,客户可根据自己的家庭财务状况,结合自己的职业规划自行设计还款计划。“随还”功能可以实现当天还款,当日结息,次日即按剩余本金计息。随时还,随时省;还得多,省得多,为客户最大限度的节约贷款利息。例如,客户可以设定将部分年度奖金固定用于还款,或季末财务结算多还一次月供。双周还、周周还,甚至天天还,都可以一一实现,让活期存款享受相当于贷款利率



的理财收益,不但节省利息支出,还能让闲散资金流动起来,以房贷进行家庭理财。

例如,客户现有数万元现金的家庭“备用金”用作提前还贷,担心有急需用钱的时候或是已有明确的未来支出安排留在身边,这等于用活期利息去“拼”房贷利息。而通过“随借随还”,就能把手头的闲散资金先用作提前还贷,而等到需要用钱的时候,再次借出。

“随借”将房产变“提款机”

通过“随借”功能,客户用多少借多少,借多少钱计多少天息。由于“随借随还”的前提就是在招行有按揭,所以在授信额度范围内,再次向银行贷款,不需要办理其他额外手续,使得借款变得更加方便、快捷。

比方说,如果客户计划买车、装修等,就不必再履行按揭贷款手续,而只要以其名下的自有住房作最高额抵押,向招行申请一个循环授信额度,在不超过授信期限和可用额度范围内,借款人可向银行多次申请具有明确合法消费用途的个人贷款,具有一次授信、长期使用、循环授信、随时使用,手续简便、担保不变的特点。

需要提醒的是,正是因为“随借”的便利,有些客户可能把从银行借来的资金用于不被监管部门允许的领域,如投资股市等。银行业内人士表示,一旦发现客户在资金用途上存在造假行为,将要受到惩罚。

◆同行看法

优势明显 推动产品创新

某四大国有银行上海分行个金部负责人:

“随借随还”是招行针对当前房地产市场低迷,争夺个人房贷市场份额的有效办法。如果招行将“随借随还”的理念作为长期战略来执行,那么相信未来个贷产品市场的品种还将更加丰富。

对于国有大银行来说,自身内部调剂余地大,运用资金的手段也相对多,在以利率战为主导的同类产品竞

争中,不会被动跟进。

某股份制银行上海分行副行长:

股份制银行间的竞争日益激烈,而未来受到国有大银行以及外资银行的压力也会越来越大,所以单个银行必须根据自己的特长,推出差异化的产品和服务,以此谋得一席之地。

对于“随借随还”,其优势、特点不可否认,对整个市场也能起到一种推进作用,促使其他银行不断提升产品功能和服务意识。(夏峰)

◆特别提示

贷款炒股是惹火上身

□周刊记者 金萃苹

“随借随还”以及一系列同类产品的推出,丰富了个贷产品,也便利了借款人办理借款和还款活动。但近期股市的持续上涨,让很多借款人动起了利用这种贷款的便利性炒股或者买基金的念头。

针对此类现象,银行信贷专家提醒,客户的贷款用途只允许被用来装修、买车、旅游等消费性支出,不能用于炒股等投资行为。

有关银行人士表示,目前来说,虽然银行对于贷款用途有限制规定,但是鉴于实际情况的复杂,对于贷款资金流向的监控很难做,特别

是现在的贷款资金都是直接进入借款人的银行帐户,因此不排除部分的银行信贷资金曲线流向股市的可能。该人士进一步表示,此类现象已经引起相关监管部门的重视,他提醒借款人,切不可利用贷款来走“旁门左道”。

在银行的贷后管理中,如果发现客户贷款后用来炒股等投资行为的,银行不仅会要求其立即还款、中断以后的贷款,也会同时在借款人的信用记录上留下污点,影响其日后在各大银行的信贷活动。

此外,一旦股市走低,发生无法偿还贷款的情况,银行还将收回个人先前向银行抵押的住房。

◆不可不知

其他银行的其他“随借随还”产品

面对房贷余额下降和不良贷款率的增加,争取和挽留优质客户是银行个贷工作的重中之重。设计出具有理财功能的房贷产品也成为各家银行争取客户的必备“秘笈”。因此,在招行推出“随借随还”之前,市面上已经出现了一些同类产品。

深发展:存抵贷

“存抵贷”是为满足那些经常有余钱以备不时之需的借款人设计的。开通该业务后,借款人只需将闲散资金存放在个人按揭贷款扣款账户上,超过5万元后银行会按比例将其视作提前还贷的资金,节省的利息将作为理财收益返还给客户,既缓解了其还贷压力,又保证了资金的流动性。与其他银行推出的同类业务相比,深发展“存抵贷”在抵扣比例上有5%的优惠。在需要资金的时候,也可以随时提现。

建设银行:存贷通

在建行办理个贷的借款人都可以申请开设“存贷通”增值账户,该账户与借款人在建行申请的指定贷款账户相关联,借款人可将活期账户的钱存入增值账户,按事先约定的规则和比例,有一部分钱将被视为提前还贷的资金,节省的利息作为理财收益返还给借款人。和招行的随借随还不同,建行的存贷通业务并非真的从账户中扣除资金,当借款人需要用钱时,可以随时从增值账户中提现,不过建行的增值账户的最低存款金额设定为5万元,而且超额部分也不是全额用来归还房贷,而是按一定比例折算后计算的。

兴业银行:自主循环贷

兴业银行的“自主循环贷”也具备随借随还的功能,该贷款的最高额度为100万元。借款人申请的贷款额度一旦经银行核准之后,即可凭兴业理财卡在网上银行、电话银行、ATM机支用贷款,也可以通过POS机进行消费;此外,在贷款额度到期前,借款人在理财卡中存入的资金都将自动先用于归还贷款本金,额度到期时再一并归还剩余本金以及所有的贷款利息。相当于可随时提前还款,免去了向银行逐笔申请、逐笔归还的繁琐手续,也不会产生手续费,借款与还款完全自助,可多次循环。

上海银行:额度房贷

个人额度房贷包含纯个人额度房贷和个人综合房贷两款。纯个人额度房贷是指个人以其所有的产权房作为最高额抵押,向上海银行申请授信额度。在循环借款期和可用额度内,借款人可循环使用额度,提取和归还贷款;个人额度房贷的循环借款期为1年,到期可续。个人综合房贷是指客户向上海银行申请一般房贷购置房屋,当实际贷款金额低于最高可贷金额时,客户可同时申请将该部分差额作为额度房贷,用于消费或经营需求。(金萃苹)

更正

1月8日本版“不同房贷还款方式比较”表格中数据有误,其中“原始本金”应均为“5万元”,“等额本息双周供”的每月支付金额应为“293.56元”。特此更正。本刊编辑部

◆钱沿观察

从2万美元到5万美元,个人购汇额度放宽

通过投资让外币保值增值

□周刊记者 金萃苹

随着央行新规的出台,个人外汇管理制度变化显著。不仅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,并且境内个人年度购汇总额由以前的2万美元大幅提高到5万美元。

政策放开了,但是很多投资者却不领情——由于缺乏了解,眼瞅着手里的外币资产越来越“不值钱”,很多人选择了结汇以规避汇率风险,却没有想到

通过投资让手中的外汇增值。事实上,国家出台有关外汇政策,其真实目的就是为了鼓励持有现钞或者外币到境外投资,包括在境外银行的存款、基金、保险等。这对于个人的外汇理财而言,其实是个特大的利好消息。

央行在新规中首次明确个人可进行5类资本项目交易:在履行必要的核准、登记手续后,可进行符合国家规定的境外投资;可通过银行、基金公司等具有相应业务资格的境内金融机构,进行境外股票、债券等金融产品的

买卖;向境内保险经营机构支付外汇人寿保险项下保险费,可以购汇或以自有外汇支付;经外汇局核准后,对外捐赠和财产转移需购付汇;在外汇局办理相应手续后,向境外提供贷款、借用外债、提供对外担保和直接参与境外商品期货和金融衍生品交易。

目前来看,个人投资者可以让外汇增值的手段也不少。最简单的方法莫过于购买银行的一些固定收益类外汇理财产品,这类产品结构简单,操作方便,适合那些想让外汇保值的投资者。增加

一些投资难度的话,那么炒汇和炒黄金也是不错的选择。选择炒汇的话,国内有外汇宝和外汇保证金交易可以做;另一方面,由于黄金的走势往往和美元是反向的,手中有美元的投资者也不妨去炒黄金,目前中行、工行、建行等银行也推出了很多黄金投资产品。当然QDII也是不错的选择。在“藏汇于民”的前提下,“全球化投资”将不再是一个空泛的概念,相信民间的对外投资之路必将越走越宽,投资者的“鸡蛋”也会有更多的篮子可放。