

加息后 房贷怎样打理才合算?

◎本报记者 金革革

又是加息!随着年内第三次加息,房贷的利率也跟着水涨船高,越来越多的购买人和房贷贷款人感到还贷压力在增大。房贷利率是否还会再涨?怎么选择目前越来越多的房贷?已经成为大众非常关注的问题。

固定利率房贷优势凸显

“如果让我推荐,固定利率房贷肯定是目前贷款人的第一选择。”光大银行上海分行首席理财师徐欣如此说道。在他看来,目前我国已经进入了一个加息通道,由于人民币升值和国内外收支问题需要改善等情形的存在,目前的宏观调控远未到结束的时候,后续政策将会持续,进一步的紧缩政策不排除在今后出台,上调存款准备金率、甚至下半年继续加息的可能都存在。同时徐欣介绍,按照国外的情况来看,目前的存款利率大多处于5%~6%之间,而贷款利率也在9%~10%的范围内,而目前国内的利率水平,距离当前国外的利率范围还有一定的空间。

因此,“如果对未来仍然持有加息预期的贷款人,将自己的房贷改成固定利率贷款是非常必要的。”

不过,也有业内人士指出,由于固定利率房贷有一定的固定年限,一般都在5年以上,因此对于很多贷款人而言,估计5年后的利率走向还是有一定的困难。“如果届时不是加息而是减息了呢?”固定利率房贷的双

刃剑”特质也显现出来。对此徐欣认为,固定利率房贷并非一成不变的,如果几年后遇到了利率调低的情况,当下选择固定利率房贷的客户,依旧可以把合同“改回来”,变成浮动利率贷款。

房贷新品层出不穷

得到众多分析人士认同的年内再次加息的可能仍然存在,那么,广大贷款人如何给自己减压?深圳发展银行上海分行零售银行部个贷中心副总经理朱益中分析,目前贷款人选的大多是期供类贷款,因此,决定绝大部分贷款人房贷利息的因素主要是贷款额度、贷款期限、利率水平和还贷计划这四个方面。

相对而言,贷款额度和贷款期限都是比较刚性的因素,因此利率水平和还款计划就成了影响房贷利息的重要影响因素。所以,贷款人选择房贷的时候,也需要从这两个角度来综合考虑,结合自己的还款计划和房贷产品的利率优惠来选择,以切实减轻自己的还贷压力。

从目前来看,除了固定利率贷款外,各家银行也都推出了针对不同客户群体的房贷产品,这些产品的基本特色就是力图帮助贷款人“省利息”。

如深圳发展银行推出的“气球贷”。这款产品让5年期的贷款的申请人,可按照贷款30年的月供来还款,如果在5年内不能一次性提前还款,银行将允许贷款人在不增加费用的前提下获得本银行的再贷款服务,也就是



原来的30年期的普通贷款,可以通过6次申请气球贷的方式完成。

而兴业银行不久前推出的“房贷利率宝”产品,则通过另外一种方式为贷款人省利息。这个产品的目标客户为具有个人住房贷款的客户,并根据按揭客户本身资金有限的特点,采用履约保证金的形式购买该理财产品并获取理财收益。银行将根据贷款品

人的按揭贷款金额,购买一定数量的“房贷利率宝”理财产品,但无需缴纳上述理财资金款项,只需缴纳名义理财资金3%的履约保证金,就可以按照“房贷利率宝”的名义理财资金金额收取理财收益,以减少贷款人在贷款利息支出上的压力。

其他银行如中行、光大、建行等银行推出的“固定+浮动”类房贷,突

破了固定利率产品期限较短的限制,给了贷款人更多自主选择的机会,也延长了固定利率的期限,是比较有特色的房贷产品。

不过相关理财专家也指出,在目前的情况下,除了选择一款适合自己的产品外,调整自身的还款计划,及时减轻月供还款压力,其实是当前非常必要的一项措施。

目前较新推出的房贷产品

■相关链接

房产投资也要量力而行

◎本报记者 金革革

“央行频繁的加息,虽然在目前暂时不会给房产投资人的成本造成影响,但是在心理上会对其产生对未来的投资成本增加的预期,从而对房产投资行为产生一个限制的作用。”谈到目前加息对房产投资市场的影响,光大银行上海分行首席理财师徐欣分析道。

徐欣指出,从理财的角度看,投资房产并没有一个固定比例的说法,个人的情况不一样,“投入的资金比例也要有适当的分别”。但是在目前的情况下,个人投资者进行房产投资,首先要注意的是量力而行。

兴业银行“房贷利率宝”:

理财产品目标客户锁定为具有个人住房贷款的客户,采用履约保证金的形式购买“房贷利率宝”获取理财收益。即根据客户在兴业银行的按揭贷款金额购买一定数量的“房贷利率宝”,从而减少客户在个人住房贷款利息支出上的压力。

兴业规定“房贷利率宝”最高购买金额为客户按揭贷款金额的五倍,且不超过500万元,履约保证金率为3%,期限为10年。

深圳发展银行“气球贷”是一种采用全新还款方式的房贷产品,其贷款利息和部分本金分期偿还,剩余本金到期一次偿还,满足了提前还贷客户“低月供、轻松

农银银行“房贷还款假日计划”:

该产品包括“轻松假日计划”和“完全假日计划”两种套餐,以方便购房人的资金周转。

“轻松假日计划”,就是借款人可以和银行约定一个“假期”(单次假期最长为24个月),在这个假期

内借款人只需按期支付贷款利息,

还”的需求。

“气球贷”的最大亮点是“短贷长供”,它改变了传统房贷只能按照实际贷款期限对应的贷款利率计算月供的还款方式,通过短的贷款期限和长的月供计算期相结合,在适用短的贷款期限对应利率的情况下,为客户节省贷款利息,从而大大减轻贷款初期的月供压力。

农业银行“房贷还款假日计划”则是在一个约定的假期内(单次假期最长为12个月),借款人可以既不还贷款本金也不用还贷款利息,等假日结束之后再按期归还贷款本息,但是,借款人必须同时办理提前还款,也就是说在提前还一部分款后可以享受不还款的假期。

该计划可以减轻购房人在贷款初期的还款压力,使自己的生活更加从容。

招商银行“随借随还”:

是一个具有综合理财功能的房贷产品。比

如要购买一套总价100万元的房

产,从银行贷款70万元,还掉30万元之后,只要去招行柜台开通“随借随还”功能,便能在急需用钱时,通过招行的网上银行或电话银行再把30万元借出来解决燃眉之急,而贷款利率还可按房贷合同签订时的利率执行,有望享受到比普通商业贷款更为优惠的利率。

“随借”可最大限度地满足贷款人对贷款手续的便捷性和资金使用时效性的需求,一般而言,购车、装修等大件消费均可获得贷款;客户的再贷款额度将视其房产总价值而定,最高不超过房贷本身的授信额度,贷款利率则将根据具体的贷款用途而定。

(金革革 实习生 缪晓旦)

渤海银行“好益贷”为房贷“减负”

◎本报记者 但有为

渤海银行“好益贷”没有最低起存额的门槛,多存多获利。

据了解,该产品之所以能大幅度减轻利息负担,是因为通过活期还款账户与贷款账户建立关联,客户在渤海银行的存款账户中的人民币存款对应一定比例的贷款金额利息返还,返还金额由系统自动提前归还贷款本金,因而实际贷款

期限大大缩短。

点评:该产品对于充分利用现金周转的工薪阶层和自雇人士比较适合,而且利率上调幅度越大,客户按照贷款利率得到的省息金额越多。

以存款余额始终保持贷款余额30%,贷款期限三十年,基准利

率7.2%计算,使用“好益贷”最多节省比例高达45%,等同于贷款利率4.5%的效果,客户可以提前7年多结清贷款。

对于贷款不在渤海银行的客户,只要审核通过,客户可轻松将贷款转至渤海银行,无需支付垫资费、公证费、律师费,视贷款情况还可免除保险费、评估费。

理财讲堂

如何规划基金定投期限

◎实习生 崔君仪

本报记者 柴元君

近期,不少投资者从股市撤出后选择了平稳的基金定投,但很多投资者选择基金定投并没有一个明确的目标和规划。在此邀请理财专家讲解基金定投的相关知识;

工行理财专家建议每位投资者可根据实际情况以及目标来规划自己的基金定投,选择定投的期限,比如买车买房可以选择工行定投三年或五年期,给孩子准备教育资金和养老则可以选择期限较长的八年期,以获得更多的收益。

基金定投都设有期限,比如工行的基金定投设有三年期、五年期和八年期,为何按这个年份来划定?工行相关理财专家告诉记者,这样的划分并不是随意的。之所以将大范围定在三到八年,是因为基

金定投可以平摊投资成本,避免选择时机不当的风险,只有较长期的投资才能凸显定投的这一特色。另一方面,中国股市一般18个月为一个周期,像三年期限正好是两个周期,这样可以尽可能减少投资的风险,也是对投资者正确投资的一种引导。因此选择参加基金定投需要考虑时间因素。

近期市场变动较大,投资者应合理安排投资组合,基金定投积少成多,一旦规划好基金定投的期限,不妨从现在就开始加入定投。

另外一些基金公司和银行会不时推出优惠活动,在此时参加就比较合算,可以节约不少费用,投资者可以关注。工行理财专家介绍,比如目前选择参加基金定投,正好赶上4月23日至9月30日工行推出基金定投第三期优惠活动,申购费能享受八折优惠。

■资料链接

工商银行自今年4月23日起推出第三批开办基金定投业务的基金产品,新增15支基金产品,分别为:

产品名称	基金代码	基金管理人
宝盈沿海区域增长基金	213002	宝盈基金管理公司
东吴嘉禾债券精选基金	580001	东吴基金管理公司
富国天惠精选成长基金	161005	富国基金管理公司
工银瑞信精选平衡基金	348303	工银瑞信基金管理公司
广发债丰基金	270005	广发基金管理公司
国投瑞银核心企业基金	121003	国投瑞银基金管理公司
汇添富优势精选基金	519008	汇添富基金管理公司
景顺长城新兴成长基金	260108	景顺长城基金管理公司
南方积极配置基金	160105	南方基金管理公司
诺安股票基金	320003	诺安基金管理公司
鹏华行业成长基金	206001	鹏华基金管理公司
融通行业100指数基金	161307	融通基金管理公司
申万巴黎新动力基金	310320	申万巴黎基金管理公司
易方达价值精选基金	110009	易方达基金管理公司
中银国际中国精选基金	163801	中银国际基金管理公司

包括此前开办基金定投业务的12支基金产品:广发聚富基金(基金代码:270001)、广发稳健基金(基金代码:270002)、申万巴黎盛利精选基金(基金代码:310308)、华安MSCI中国A股指数增强型基金(基金代码:040002)、国联安德盛稳健基金(基金代码:255010)、南方稳健成长基金(基金代码:202001)、融通深证100指数基金(基金代码:161604)、工银瑞信核心价值基金(基金代码:481001)、融通蓝筹成长基金(基金代码:161605)、诺安平衡基金(基金代码:320001)、博时精选股票基金(基金代码:050004)和南方宝元货币基金(基金代码:202101)在内,该行基金定投业务受理的基金产品共计为27支。

建行开展网银申购基金优惠活动

◎本报记者 金革革

记者日前从建行了解到,从近日起至9月底,建行联合建信基金公司、国泰基金公司、华宝基金公司、银河基金公司、南方基金公司等14家基金公司开展“建行基金e路通,优惠好礼更轻松”网上银行基金交易营销活动。

据悉,在活动期间通过建行网上银行申购指定基金产品可享受申购费率7.5折优惠(若享受优惠折扣后费率低于0.6%,则按0.6%执行);若基金合同条款中规定申购费等于或低于0.6%,则该基金按原合同条款中费率规定执行,不再享有费率折扣)。除费率优惠外,单笔申购基金满2万元及以上将有机会获得其他优惠。

△新品点评

光大银行“同赢八号”发售

◎本报记者 金革革

7月18日至7月31日,光大银行开始发售旗下“同赢八号”产品。该产品理财期限最长为2年,募集上限10至15亿元,主要投资于股票、基金、权证以及其他证券投资。产品的封闭期为1年,封闭期结束后,在每季度末可申请提前赎回,手续费为1%。

点评:该产品的结构设计较好,操作性较强,股票投资范围是20%至100%,远低于股票型基金一般60%的比例,一旦遇到弱市,完全可以通过大幅度降低仓位来减少弱市所带来的损失和冲击。同时,1年的封闭期后,产品可以在每个季度末赎回,也保障了一定的流动性。

深发展推有息消费借记卡

◎本报记者 金革革

7月25日,深圳发展银行推出国内首张有息消费借记卡——“聚财卡”。该卡整合了目前银行所有的理财功能和服务,持有这张卡,即可在银行办理基金、保险、股票、黄金以及外币结构性、基金专户型、存款型等各类理财产品的买卖,不必为多头账户管理而烦恼。据了解,综合资产达到5万元人民币以上的客户,即可办理不同级别的“聚财卡”。

点评:该卡在借记卡的范畴内引入了信用卡的延时支付功能,即持卡人在刷卡时消费的资金,在免息还款期内(最长50天),尽管处于止付状态不可动用,但是仍可获得相应存款的利息收入,到期后再由银行扣划。此外,该卡的智能存款、协议转账等功能,也可以让持卡人的活期存款享受定期的收益,并智能地执行客户约定的转账指令。

中行私人银行QDII概念外汇理财产品出炉

◎本报记者 金革革

近日,中行私人银行将推出一款“汇聚宝0707J”的美元理财新品。该产品是一款1年期的美元“QDII概念股票挂钩”产品,挂钩4只在香港上市的优质股票,为保本浮动收益型产品。在投资回报上,将采取上不封顶策略。

点评:中行的私人银行产品都是面向其高端客户服务(个人金融资产在100万美元以上)的,因此该产品也是专门针对银行高端客户推出的,投资门槛相对较高。作为一款挂钩H股的外汇理财产品,由于我国“合格境内投资者”(QDII)境外证券投资进程的加快,在香港上市的相关股票成为近期市场焦点,而本产品挂钩的4只股票均是有机会受惠于QDII政策的香港本地、红筹股和H股,若整个篮子股票的表现突出,投资者有机会获得潜在高收益。

住院非社保药费也可报销

民生人寿推“鑫葵花劳保卡”

◎本报记者 黄蕾

民生人寿近日新推一款集医疗保障、养老保险功能于一体的保险产品——“鑫葵花劳保卡”,被保险人无论是有、无社保,均可报销住院期间的医疗费用。而且,社保《基本医疗保险药品目录》以外的药品费用也在报销范围内,报销比率高达80%。

“鑫葵花劳保卡”是由“民生长乐两全保险(分红型)”及“住院费用补偿医疗保险”组合而成。根据保险条款的规定,“鑫葵花劳保卡”的主要保险责任如下:住院医疗费用保险金、住院前后门诊诊疗费用保险金、身故保障金、满期保险金。

另外,“鑫葵花劳保卡”还具有分红的功能。在合同有效期内,民生人寿将在每一个会计年度末对分红保险业务进行核算,根据分红保险业务的实际经营状况,按有关规定确定红利分配方案。

点评:随着医疗技术的进步,新药品及新治疗技术不断涌现。然而社保对药品的分类调整速度却远远滞后于新药的更新速度,新药品往往不能被及时列入基本医疗用药分类之中,因此人们自行负担的医疗费用呈逐渐增加之势。业内人士普遍认为,该产品将有效缓解高额住院费用带给人们的压力。同时,由于具有分红功能,该产品在解决家庭理财、保值增值效用上起到了深层次的保险保障功用。

太平人寿重疾险新品上市

◎本报记者 黄蕾

7月26日,太平人寿重疾险新产品“福禄双至组合2007”在其全国各分支机构所在地全面上市。这是一款兼具分红