

## 固定利率房贷降息 房贷仍需择优选

就在业内对于加息的预期一再加强的时候,日前光大银行出人意料地高调宣布调低其固定利率房贷的利率。尽管新出来的优惠利率颇具吸引力,但是业内人士称,房贷产品与理财规划一样,讲究“量身定制”,贷款人应根据自身需要选择最适合自己的房贷产品。

◎本报记者 金萃萃

### 逆市降息幅度大

2007年,随着央行不断加息,国内各家开办固定利率房贷业务的银行纷纷随着加息不断上调其利率,然而就在业内预计近期还要加息的时候,光大银行在深圳、北京、苏州、南京、上海等地的分行相继宣布下调其固定利率房贷,让不少贷款人纷纷关注这个在今年已经逐渐遭受“冷遇”的房贷品种。

据了解,此次光大银行同步下调了各期限住房和商用房固定利率贷款的优惠利率、基准利率和上浮利率。其中,个人住房固定利率贷款3年期优惠利率调低5个基点,至6.63%,5年期优惠利率调低8个基点至6.78%;10年期优惠利率调低25个基点至6.93%;15年期优惠利率调低25个基点至7.33%;20年期优惠利率调低35个基点至7.58%。

经过该次调整,光大银行房贷的住房各期限优惠利率均达到同业最低水平,特别是对二套房适用的住房固定基准利率已与央行规定的同期商用房浮动利率下限持平。

不过,对于光大的此次“降息”行为,同样推出了固定利率房贷业务的中行、招行、建行等银行均表示无意跟进,仍然保持原定利率不变”。业内相关人士也分析,光大此次调低其固定利率房贷的利率,主要原因是为了应对房贷业务缩水的情况。

据悉,央行6月25日公布的银行家问卷调查显示,第二季度个人消费贷款需求指数出现全面下降,其中个人购房贷款需求指数降幅明显。而个人住房贷款历来被认为是优质贷款,众多业内人士也向记者表示,光大银行的此次调整是为了吸引更多客户,招揽生意。

### 购多套住房宜选择房贷

然而,尽管固定利率房贷目前有了利率下调的先例,但购房人在需要贷款的时候,仍需要仔细考量一下其中的优惠是否具有足够吸引力。

固定利率房贷还是更加适合购买第二套房或者多套住房的贷款人。”某银行信贷部人士如此分析,在目前的市场上,更多的贷款人在购买第一套住房的时候,大多数仍然选择传统房贷业务。第一套住房可以享受同期贷款基准利率下浮15%甚至打折的优惠,所以大部分借款人都可以享受到比固定利率房贷低很多

的浮动利率贷款。”也因此,银行的信贷部门在给购置首套住房的贷款人建议时,都会倾向于用传统的公积金组合贷款等业务。

而记者从沪上某中介公司交易管理部负责人那里了解到的情况显示,银行如果想要扩大其第二套房贷甚至多套房贷的业务,一般都会通过固定利率房贷这一途径。”

通过咨询,记者从各家已经开设固定利率贷款业务的银行信贷部门了解到,在购置第二套房或多套房时,固定利率房贷相比浮动利率贷款显得更有优势。以招商银行为例,其客户热线的工作人员告诉记者,目前招行3年期固定房贷利率最优惠可至6.93%,5年期固定房贷利率最优惠可至7.11%,10年期固定房贷利率则可优惠至7.47%,而中行的3年期固定房贷利率可最低至7.11%,5年期固定房贷利率最低可至7.56%;建行的3年期固定房贷利率最低为7.95%,5年期固定房贷利率最低为8.46%。这些优惠利率,相比起二套房贷浮动利率5年期以上适用的8.613%的标准,具有相当的优势和吸引力。

而对于那些购买多套住房的贷款人来说,固定利率房贷的优势更加明显:除了可以锁定利率风险,在未来加息的时候锁定房贷利率不随着加息“水涨船高”,另外,因为央行对于固定利率房贷没有更多的限制,因此很多银行对于购买多套住房仍适用同样的固定房贷利率,里面的优惠非常明显。”该中介公司负责人如此指出。

### ■理财提示

## 房贷理财 按需选择

◎本报记者 金萃萃

在目前银根紧缩、新增贷款急剧减少的情况下,越来越多的银行加入了房贷业务创新的“大军”中,各种房贷新品频频发布。业内专家指出,面对琳琅满目的新品房贷,贷款人应从个人需求方面去选择不同的还款方式,让贷款的选择真正做到“随您所需”。

如果你,关注利息且有提前还贷的计划:

那么“气球贷”是不错的选择。“气球贷”改变了按传统贷款期限来计算月供的还款方式。众所周知,贷款期限越短,利率越低,在不增加每月还款金额的前提下,借款人可将一笔长期贷款拆成连续几期的中短期“气球贷”,从而适用于中短期贷款的低利率,实现省息。

如果你,持有房产期限较短、且融资需求较强:

“存抵贷”或者“存贷通”都是不错的选择。这类贷款的具体操作方式是:贷款人开通相关业务后,活期存款账户将会与房屋贷款关联起来,客户只需将自己的闲置资金放在约定的活期账户上,存款余额超过5万元后,银行按一定比例将其视作为“提前还贷”,节省的利息将作为理财收益返还到账户上。活期账户上的资金并未真正动用,需要资金周转时可随意调用。

如果你,预期市场利率走势将会上浮:

固定利率房贷值得推荐。所谓固定利率房贷,就是不论贷款期内市场利率如何变化,借款人都按照先期约定的固定利率支付利息。在市场步入加息通道的时候,固定利率房贷可以帮助贷款人锁定利率风险,减少利息支出。

如果你,贷款购房后期有大额消费需求:

“消费易”可以帮助实现后期的消费融资需求。房贷客户只要在其房贷额度中有未用满的余额,就可以申请开通房贷“消费易”,将未用满的额度变为免息透支消费额度,用于一卡通刷卡消费或网上支付。“消费易”的免息额度目前最高为5万元(以后可能还会调整),免息期最长可达50天。免息期结束后如需继续使用,招行自动发放消费贷款归还透支金额,不用担心产生不良信用记录,不会产生逾期罚息。并且消费贷款利率参照央行规定的同档次贷款基准利率执行。

如果你,拿周薪且闲置资金较多:“按周供”系列中的“双周供”或者“单周供”就可能适合你。所谓“按周供”,就是指借款人可以改变只能以“月”作为还款周期的局面,而可自由选择按“双周”或“单周”为周期归还自己的住房贷款。此类贷款还款日期是按周固定,而不是按月固定的,因此,对于自身财务计划执行能力较弱的人来说,选择了“双周供”或者“单周供”就得更合理地安排资金规划。



### ■编读往来

## 信用卡提前还款也选时机

◎本报记者 涂艳

疑问:提前还款不值得鼓励?  
由于房贷合同的约定,房贷提前还款可能要收违约金,这使许多房贷者有苦说不出。而近日,读者王女士有关信用卡提前还款的遭遇也给了我们不少启发。

读者万晓韵来信:

5月,我的交通银行信用卡透支了5000元,账单日是每月的5号(交通银行信用卡中心在发卡时就给每个用户规定好账单日,且不能修改)。由于我的信用卡不止一张,为了省去麻烦我就在交行的这张信用卡上设置了全额的关联自动还款。可是,由于借记卡中只剩4100元,为了不拖欠借款,我就在最后还款日6月24号前两天即6月22日还上了1000元,便安心以为银行会自动将剩下的余额扣掉。可是,电子账单最后显示,24日并没有自动扣款,而是在5000元的基础上计算利息和滞纳金。我很疑惑,提前还款其他银行都可以自动抵扣,交行这么规定岂不是鼓励提前还款吗?

记者答疑:  
一般来说,信用卡都有至多50到56天的免息期,而它是指从刷卡日期到还款日中间最长的一个期限。

由于当日消费,第二天到账,

所以只有在账单日当天消费才能完全享受到最长的免息期。

而记者了解,目前有包括交行在内的极少数银行会在自动还款到账日上一番特别的规定,即在客户设置了自动还款后,银行在每个最后还款日的提前两个工作日将上报客户借记卡内的余额和需要还款金额,加上还款第二天才到账,所以只有在最后还款日的3-4个工作日之前还款才能显示在信用卡账户中。而万小姐正是在最后还款日的前两天部分还款,因为没有及时入账才导致借记卡内金额不足,最终只能被罚息。

信用卡专家提示,在申请和使用信用卡时,尤其需要注意与卡相关的各项收费标准。特别对于手中不止一张卡的持卡人,因为既与银行签订了办卡协议,即表示承诺了合同中的相关条款,如果不构成法律上的无效或可撤销条款,持卡人都应当自觉接受。本例中,如果持卡人设置了全额还款,那么在最后还款日到期之前要确认卡内资金的充足,否则银行将不扣款,并以欠款全额来收取滞纳金,并从每笔交易日起计算一般万分之五的利息。另外,计算利息的基数每家银行也有区别,一种是持卡人仅仅支付未偿还款额的透支利息,而另一种是需支付拖欠银行的全额款项的利息。

## 公司债,你愿意买吗

◎本报记者 涂艳

昨日,一只网上发行的公司债以高达9%的年化利率再次吸引了市场的眼球,且不论2008年CPI走势是否前高后低,光以前五个月平均8%左右的水平计算,9%的年化利率至少可以成为罕见的跑赢通胀的投资品种。

自去年9月首只公司债——长江电力问世以来已经9月有余,由于发行门槛低至千元,评级级别为

AAA级,又有银行的连带担保而在一开盘就被抢售一空。

或许,至今仍有不少业内人士认为抢购“鲜货”的投资行为尚属幼稚,但就在此前日新湖中宝最终通过询价确立了这只8年期的公司债9%的票面利率,公司债是否能成为投资者震荡市的投资新宠?

### 公司债投资要综合考虑

公司债一般分别在网上和网下发行,而只要在相应的交易所开立基金或证券账户的个人投资者都可以参与到网上发行认购,门槛一般为10张,按照100元/张的面值计算只需1000元人民币。而考虑到一般公司债的票面期限都较长,在存续期间都会设置回售条款,以此次“08新湖债”为例,持有人有权在债券存续期间第3年和第6年付息日(即3+3+2)将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人。

近来,由于银行担保叫停,无担保公司债越发盛行,而受到从紧货币政策和加息预期的影响,许多企业特别是房地产企业急需通过发债实现融资,公司债的票面利率也有被推高的倾向,一年9%的利率相较于民间借贷成本来说很低。

由于直接涉及到债务人的偿付能力,公司债的信用风险比较受到投资者关注。联合证券债券分析师张晶表示:大的金融机构参与公司债的比例都比较高,因为它们对信用评级比较看重。但是,个人投资者对公司债信用级别的考虑倒可以具体情况具体分析。新湖中宝属于浙江省房地产企业,

虽然信用评级只有AA-,相较于AAA级的最高评级来说不高,但是,由于它的利率水平较有吸引力,加之3+3+2的无条件回售设计,在一定程度上弥补了它信用评级不高的缺陷。”也就是说,投资者即使不参与二级市场交易,也可以在3年或者6年的付息日“了结出货”,从而拿到9%的利息。

但是,业内人士还是提醒投资者,一旦房地产企业资金链断裂还是很有可能面临信用风险的。

### 理财师建议替代产品

“一个风险承受能力中等的客户我们一般建议在配置30%左右的债券,但是由于国债在中青年投资者当中吸引力不够,而可转债、公司债等债券的市场参与度不高,我们建议借助银行来完成这部分配置,购买一些替代型产品。”浦发银行武汉分行营业部理财经理熊莹表示。尽管市场行情不够积极,但是投资于固定收益类品种的银行理财产品不在少数,特别在目前,这些几近于保本的产品很受青睐,符合一部分稳健投资者的避险需求。”记者了解,市场上单独投资债券的理财产品数量虽然已经渐渐下降,但是固定收益类产品为了维持承诺的预期收益率,都会将大部分募集资金投放到货币或债券市场进行保本保息操作。

但是,银行此类理财产品的收益率相较于9%来说显然要大打折扣,但是风险总是和收益成正比,怎样选择和配置还需投资者在心里自己算一笔账。

### 新品上市

## 美亚保险 推亚航旅行保障计划

◎本报记者 黄蕾

近日,亚洲航空与美亚保险合作,推出美亚万里通亚航旅行保障计划”,该计划涵盖了所有亚航旅客从深圳飞往多个目的地包括曼谷、吉隆坡和亚庇的国际航线,都能选用此增值服务。

旅客只要在亚航网站订购任何从深圳出发的亚航航班的机票时,根据所选择行程落实购买所需的保障计划便可,非常简便快捷。单程保障的保险费仍维持原航意险保费20元人民币,但对于目前航意险的保障内容上却有了质的突破。除了原有的航空意外可获得的赔偿外,还特别针对航空旅客经常面对的旅行不便做出针对性的补偿,包括:航班延误,最高赔1000元;随身财产最高赔3000元;旅程取消报销购票费等。

## 花旗结构性产品 两年平均年化收益6.46%

◎本报记者 石贝贝

来自花旗银行(中国)的消息,该行自2006年首次开展结构性产品业务以来,截至2008年6月31日,共有14期结构性投资账户和1期代客境外理财(QDII)结构性票据到期。在所有产品都产生了正数总收益的同时,平均的年化收益率为6.46%,平均的超额回报率为3.769%。

以该行“一年期美元结构性投资账户—挂钩4个外汇汇率组合”结构性投资产品为例。该产品4个货币挂钩组合,每个组合由不同货币组成,起始2007年5月,到期2008年5月。该产品绝对收益率为13.13%,年化收益率13.13%,而相同期限定存年化率为2.625%,实现10.51%超额收益。

另一款“一年期美元结构性投资账户”,挂钩一篮子金融行业股票、每日累计收益。该产品分别挂钩中国人寿、交通银行、东亚银行、中银香港、建行等5只香港上市股票,起始2006年10月,到期2007年10月。该产品绝对收益率8.75%,年化收益率8.75%,而相同期限定存年化率为2.75%,实现6%超额收益。

## 招行上海分行 奥运服务落实到位

◎本报记者 金萃萃

随着奥运会临近,招行上海分行奥运服务的各项措施已经落实到位。其内容主要包括提高营业厅服务能力、提升自助设备运作质量和提高涉外服务能力三个方面。

据悉,招行上海分行制定了奥运期间相应的应急预案,制定了窗口服务的规范和问题第一责任人等制度,确保在奥运期间,遇到客户量激增等特殊情况下,可以通过协调增设窗口、延长服务时间等措施积极解决;并在周末增开外币现钞兑换服务,保证外籍客户兑换外币的业务需求;此外,在奥运场馆和主要商业旅游区的部分网点延长营业时间,同时在网上网点延长外币兑换时间。

针对奥运期间外籍客户需求增多的情况,招行上海分行还增加了万事达外卡的受理服务,并更新了自助设备标识。另外,分行在设施及标识改造、咨询和投诉处理渠道建设、奥运支付环境建设、安全保卫等方面也作了较为周密的部署。

## 中行推出 奥运积分回馈活动

◎本报记者 金萃萃

记者日前从中行获悉,2008年7月1日至9月30日,该行将推出“积存奥运积分回馈活动”。

活动期间,个人客户只要在中行上海分行任意网点、理财中心或电话银行、网上银行办理银行卡、网上银行、中银理财、中银汇兑等多项个人金融业务,即可获赠相应的积分奖励。凭此活动积分,客户可自行选择换取百联OK会员卡消费积分,在所有OK卡联盟商户随心消费;或参加丰富的“长城探宝”积分换礼活动,换取精彩丰富的实物礼品。

此外,在奥运会召开期间,中行上海分行还特别增设了“奥运金牌节节高”博奔奖上奖的特殊活动环节。根据中国代表团的金牌数,个人客户整个8月的积分最多能获得高达120%的额外积分加分,金牌越多,积分越多。

## 招行推《读者》联名信用卡

◎本报记者 邹舰

6月30日,招商银行联手《读者》杂志社,推出银联标准联名信用卡。招行读者联名信用卡,既是《读者》会员卡,也是招行信用卡。持卡人可在招行、银联在全国的27000家特惠商户享受不同程度的优惠,同时读者杂志社将不定期举行车友活动,持卡人有机会免费获赠《读者》期刊。

