

# 烟台房贷收紧信号加强

## 多数银行执行基准利率

专刊记者 韩永培

随着房地产市场新“国八条”的出台,以及银行信贷额度的紧张,近日,烟台市各银行纷纷调整房贷政策,原有的首套房贷利率优惠基本取消。只有个别银行暂时还维系优惠政策,其优质客户能享受到首套房8.5折的优惠利率,前提是首付必须三成以上。

### 烟台多数银行执行基准利率

2月28日,记者走访了烟台市区部分银行,除中国银行、邮政储蓄银行、华夏银行仍然执

行首套房贷8.5折优惠的政策之外,工行、农行、建行、交行、招商银行、光大银行等银行首套房贷均执行基准利率。

中国银行烟台分行个贷部张经理表示,现在总行的新政策还没有下发,首套房贷8.5折的利率优惠政策随时可能会停止,而且享受这种优惠政策的客户必须是中行的优质客户,且首付在三成以上。

### 二套房贷款更难

通过调查,记者还了解到,现在烟台各银行的房贷额度都

十分紧张,不仅首套房贷紧缩,二套房贷更难拿到。烟台各银行二套房贷政策均执行1.1倍的基准利率,首付六成以上。不仅如此,非烟台市本地居民,或在烟台没有一年以上的纳税证明的个人,不能享受个人住房按揭贷款。

### 存量房贷,优惠依旧

在新政出台之前已经办理个人按揭贷款手续的,并已经执行还贷的市民是否会受影响呢?多家银行均表示不会受影响,以前享受首套房贷优惠折

扣的,今后仍将执行,但具体的还要依照合同办理。就签订合同的市民来说如果签订合同是每年调整一次,无论利率调高或调低从第二年的1月1日起,执行新的利率标准,但如果有的折扣,优惠依旧保留。

### 信贷收紧房贷负担加重

以一套65万元房子为例,首付15万元,若贷款50万元,等额本息还款方式,分20年偿还,中行工作人员帮记者算了一笔账,按照新政之前的8.5折优惠利率4.67%来计算,每月还

款3468元;如按照现行基准利率6.6%来计算,每月还款3757元,每个月要多还289元,20年下来要多还68980元。

中国建设银行烟台分行贷款中心的迟经理表示“现在贷款都没什么额度了,即便是申请也需等很长时间才能放款”,只有烟台邮政储蓄银行等少数银行表示还有额度,不过审批时间也很长。烟台工行某客户经理表示春节过后个人住房按揭贷款业务已经基本不做,首套房贷也是一样。

## 加息后 提前还款不划算

2月9日央行加息,使得人们对于市场进入加息周期的预期越来越强烈,特别是一度被人们淡忘的提前还贷问题,再度引起房贷持有人的关注。

由于大多数银行均在次年元旦执行新的住房按揭贷款利率,因此,今年2月9日前贷款的客户年内还将执行去年底的利率,贷款客户不用急着提前还贷。而今年2月9日之后贷款的客户将执行新利率。

此次加息后,百姓房贷成本到底增加多少?以贷款100万元,期限20年为例,假定以等额本息方式还款,在基准利率条件下加息前每月本息合计7129.94元,加息后为7245.31元,等于每月多支付了115.37元,利息总额多出27737.29元。由于本次加息幅度并不大,所以月供涨得并不多,不会对借款人造成太大压力。

如果是第一套房,而且还享受7折利率,近期就不要考虑提前还贷了。此次加息后,五年期以上贷款基准利率是6.14%,7折优惠即4.298%,这是非常低的利率。按这样的加息幅度,就算再加两次,利率也只有6.54%,7折的利率为4.578%。

此外,对于那些已经还款超过5年或贷款年限所剩不多,采用等额本息法还贷的客户,提前还贷意义不大。因为之前还贷的大部分均为利息,而贷款年限不多的到最后几年所剩利息较少,每月所还金额主要是本金。可以说,在目前房贷趋紧的情况下,提前还贷不见得划算。

## 保障房建设提速 5年将建3600万套

近日,国务院保障性安居工程协调小组与各省、自治区、直辖市和新疆生产建设兵团签订了2011年的保障性安居工程建设目标责任书。今年全国共将建设城镇保障性住房1000万套,比去年增加70%以上,改造农村危房150万户以上。

国务院提出要求,在签订目标责任书以后,各地要早谋划、早动手,尽快将任务落实到具体项目,并尽快落实资金和土地。

今年计划建设的项目,要尽早开工,最迟在11月底前要全部开工建设。同时在保证工程质量的前提下,要加快进度,确保今年基本建成500万套以上。

## “短线是金” 超短期理财产品港城热销

专刊记者 牛蕊



加息通道开启,股市遇冷,楼市受控,居民储蓄仍处于“负利率”。由此大量资金涌入理财产品市场。近日,记者在烟台各大银行营业网点看到,前来咨询理财产品的人络绎不绝,一些短期理财产品开始走俏。受加息通道及通胀的影响,产品收益率会比2010年略高。

“目前,短期理财、超短期理财产品比较热门。除了一部分中老年客户坚持存定期外,很多客户在寻求更高收益的产品。由于加息后现金资产收益提高,短期理财产品随之受到市民青睐,还有市民对售罄产品预约下期购买。”位于南大街的银行理财人员告诉记者。

记者还了解到,短期理财产品热销的直接原因是

流动性强和收益高。收益随涨而涨,受近期调控政策影响,货币市场、债券市场的收益率将走高,这类产品实现预期收益的可能性也比较大,所以被市民看好。一位国有银行理财分析师介绍说:“做短期理财产品有一个好处,就是可以根据市场情况及时调整投资配置,而且年化收益率3%左右的产品,更能灵活的满足投资需求。”

记者在走访光大、工行、中信、交通等多家银行时注意到,前来咨询理财产品的市民特别是针对短期、超短期理财产品的收益情况尤其关注。基于此考虑,银行理财专家提醒投资者,“船小好调头”一个合理的资产配置组合中,良好的流

动性是一大前提。在目前的加息通道下,理财产品要“买短”,同时对所选理财产品尽量做到全面了解。理财师建议,普通家庭选择银行理财产品最好考虑1至3个月的短期理财产品,因为当前市场普遍预期年内央行还将加息,理财产品预期收益率也会随之提高,短期理财产品便于对未来加息的新机会做好准备。如果选择投资期限较长的理财产品,等于是将自己“锁定”。

同时,专家提醒投资者,理财产品的预期年收益率不等于实际收益率,购买前一定要多咨询,尤其对于预期收益率明显高于同类产品的更要问个仔细。比如要问投资方向,是否保本、收益最差的情况等。

## 一周财经动态

1. 财政部部长谢旭人2月25日表示,2011年将继续实施积极的财政政策,要着重把握提高城乡居民收入、优化投资结构、完善税收政策、优化财政支出结构、推动经济发展方式转变五个方面。

2. 2011年全国建设保障性住房和棚户区改造住房1000万套的任务指标已分解到各省份,中央财政资金也将在全国两会前后陆续下拨。这标志着,我国有史以来最大规模保障性安居工程全面启动。

3. 2011年2月26日,中国人民银行副行长、国家外汇管理局局长易纲表示,到2010年底中国外汇储备累计为2.85万亿美元,中国央行抛出了近20万亿元人民币来对冲。易纲认为,“贸易顺差过大是通胀的源头”,应该用多种手段渐进式治理通胀。

4. 国资委2月25日发布数据显示,“十一五”期间,央企向社保基金转持的国有股达到83.94亿股,市值589.144亿元。

5. 2月26日,全国社会保障基金投资南京保障房30亿元信托贷款项目在南京签约,这是全国社保基金投资的首个保障性住房项目。据介绍,2010年,南京规划了西善桥等四大保障房项目,总建筑面积约980万平方米,其中保障性住房8万余套。



## 金价再破“千四” 震荡中如何炒金

国际现货金在中东乱局的支撑下延续上周涨势一度攀至1417美元上方的7周高点,虽然高位结利及技术性卖盘令金价一度陷入调整,但利比亚政局的愈发动荡加之国际油价的猛涨又令黄金重归强势。

新年伊始,国际金价的“六连阳”,更是刺激着每个投资者的神经。理财师认为,黄金投资选对品种很重要,不同的人有不同的投资需求,风险承受能力也不同。对于单纯以保值为目的的投资者,适合购买金条、黄金纪念币等实物黄金;以投资为目的,风险承受能力又较好的,则可以选择杠

T+D、黄金期货等;对于不少缺乏相应专业知识,起始资金不多的投资者,可以考虑购买黄金理财产品或黄金类股票。

**保值型:**以实物金为主。美元的疲软,加上地缘政治的动荡,使得黄金价格中长期看涨,因此,实物金在对抗通胀方面,依然是不错的选择。

**风险提示:**金条存在一个变现问题,在购买之前应搞清楚回购渠道、条件、价格等相关信息。一般黄金卖场销售的金条可以直接在同一卖场进行回购,投资者要注意保留销售发票,回购手续费多为当日的交易价格扣去2~3元/克。

**投资型:**盯住黄金交易

黄金T+D。双向交易机制保证了投资者行情判断准确,就有获利的可能,也即在黄金价格下跌时也可获益。值得注意的是黄金T+D采用保证金交易,资金使用效率提高的同时,也放大了风险。

**风险提示:**这种投资方式,适合有一定的黄金理财知识和风险承受能力的投资者。不同于传统投资产品,如果一直亏损,就可能被强行平仓。不要用全部资金进行投资,在投入资金总量固定不变的情况下,开仓所用资金越少,抵抗风险能力就越强。遇到周五和节假日,还应减少未平仓头寸,控制不确定性。



