潍坊房贷利率难见折扣

一套房执行基准利率 二套房多在基准利率基础上上浮10%

本报9月4日讯(记者 丛书莹)9月4日,记者走访多家银行发现,目前房贷利率难见折扣,一套房执行基准利率6.55%, 二套房多在基准利率基础上上浮10%。

“目前,潍坊的大多数银行房贷业务属于正常办理范围。首套房和二套住房首付比例也并未发生变化,首套房首付30%,执行基准利率6.55%,二套房首付60%,利率多上浮10%。”某股份制银行的一位客户经理表示,除非与银行有其他业务往来,比如在银行有一定数量的存款,或者购买一定的理财产品,还可以申请一下首套房的优惠,但最后能够拿到几折优惠还需要看具体评估情况。但是现在几乎很少能申请下来。

相比首套房,二套房贷款更是严苛。部分银行表示,二套房首付款比例不低于60%,利率上浮10%。有的银行表示,贷款时要看个人的征信情况,按照个人的情况不同,会在基准利率的基础上上浮10%到15%,贷款的审批时间也较为漫长。

“因为银行的房贷额度收紧,二套房的审批非常严格,要进行层层审核。审批时间漫长,客户拿到贷款的时间也相应延长,虽然二套房利率上浮,但是还是有很多人办理二套房贷款。”一名银行工作人员给记者算了一笔账,假设买房者贷款50万元买二套房,贷款期限为20年,选择等额本息还款方式,按目前央行五年期以上贷款基准利率为6.55%算,购房者每月要付月供3742.5985元,整个贷款期间的利息总额为398223.63元。如果贷款利率上浮10%,购房者每月要多掏195.66元付月供,整个贷款期间的利息总额要多46958.43元。

另外,一家股份制银行的工作人员告诉记者,目前银行全年的贷款额度已经用完。现在别说有折扣,想贷款都难。要想贷款只能等到明年3月份再说。他建议记者去其他银行看看。

据了解,这家银行的房贷收紧,但是上半年贷款的客户特别多,在上半年他们就把全年的额度用完了,所以暂时不再受理房贷。

购买保险支招

根据家庭收入选保险最简单

目前,我国人身保险产品种类已达几千个。根据保险责任的不同,这些产品可分为人寿保险、健康保险和意外伤害保险三大类。其中,人寿保险是以人的寿命为保险标的的产品,是人身保险的主要产品类别,以被保险人的死亡或生存为给付保险金的条件,又分为死亡保险、生存保险、生死两全保险等传统型人寿保险。

同时,在传统寿险的基础上,针对特定人群,人寿保险还可以分为少儿保险、女性保险等不同类别。近些年来,为了解决传统寿险产品“重保障,低收益”的特点,保险公司将保险资金与资本市场相结合,推出了不少创新型人寿保险产品,例如分红保险、投资连结保险和万能保险等。

随着人们对于保险真谛的认识越来越多,购买保险的意愿也渐渐增强。面对市场上形形色色的保险产品,怎样选择合适的保险产品成为越来越多消费者的困惑。其实,最简单的购买原则就是根据自身或家庭收入的高低来选择。

低收入者/家庭

低收入,主要是指年收入在社会平均工资以下,或仅能维持日常生活的收入状况。低收入者抵御风险的能力非常之弱,尤其需要保险。但由于收入低,他们往往更需要解决眼前的日常生活问题,保险只能放在其次考虑。如果需要购买保险,可以选择的保险产品范围很小,最应该选择购买的是短期保障型保险产品。一来因为保险期限短,除有些保险受年龄因素影响价格非常高以外,多数情况下保险的价格都非常低,保险支出不会成为低收入者的负担,其次也因为有了保险,一旦风险发生,保险可以解燃眉之急。

一般收入者/家庭

一般收入,主要指年收入在社会平均工资水平左右的收入,主要为普通的工薪阶层。他们占总人口的绝大多数。这类群体的生活通常不成问题,但手头也不会很宽裕。一般收入者所在单位通常能提供各种保险,却也很有限,所以抵御风险能力较弱,对保险的需求应该最为迫切。由于其抗风险能力较弱,所以购买保险的重点应放在保障型保险上,这样可以在一定程度上解决风险发生后收入中断、负担增加的种种问题。在拥有了一定保障型保险后,一般收入者也可以考虑购买养老保险,好为将来的老年生活做好准备。此外,一般收入者还可以适当购买一些储蓄投资型保险,通过保险强制储蓄。

3、中高收入者/家庭

中高收入者通常是企业的骨干、高级知识分子、外资合资企业的职员等。从保险角度讲,中高收入者可以购买各种保障型保险;从养老角度讲,中高收入者可以购买各种养老保险;从储蓄投资角度讲,中高收入者也可以购买各种储蓄投资型保险。总之,各种各样的保险,中高收入者都可以考虑购买。但是,对中高收入者而言,一定要重点考虑如何协调安排各种保险,避免出现重复购买保险的情况。

超高收入者/家庭

超高收入,主要指年收入在平均工资几十倍以上,甚至数百倍以上的收入。超高收入者通常是知名人士、高级管理人员、中小型以上的私营企业主等。这些群体承受各种风险的能力都很强,保险对于他们来说是锦上添花,比如可以为自己或家庭更添一份保障。超高收入者虽然拥有大量个人财富,但其中很多人作息不规律,超强度的工作压力会使健康严重透支,因此,可以考虑购买足够的健康保险。同时,还可以通过购买储蓄投资性强的储蓄投资型保险,来分散个人投资的风险,增加自己的投资组合,降低投资风险。

要选择适合自己的人身保险产品,必须结合自身的身体状况、工作条件、经济能力甚至生活习惯、投资偏好等特点。在投保之前,投保人首先应该了解自己及家庭面临的风险状况、实际保险需求以及缴费能力,有针对性地选择人身保险产品。例如,孩子真正的保护伞是父母,所以父母的保障应该比孩子更重要;年缴保费最好不要超过家庭年收入的10%,否则可能会给家庭生活带来经济压力;购买保障型产品要趁早,因为年纪越小,保费越便宜。

本报记者 丛书莹

双节临近

银行理财产品收益看涨

本报9月4日讯(记者 丛书莹)“预期年化收益率5.2%、限量发售、半年期理财产品正在热销。”纷至沓来的理财产品推销短信,拉开了9月银行理财产品收益大战的序幕。中秋节将至,国庆节临近,银行也开始打节日牌,纷纷推升理财产品收益。银行理财产品收益又呈现上涨态势,一些银行的收益破5。

记者调查发现,与前段时间4.8%的预期收益率便能领跑理财市场的情形相比,9月以来,不少银行都调高了新发产品的预期收益率,部分产品预期收益率超过了5%。

“为了应对9月末的季度考核,不少银行在9月初就小幅调高理财产品预期收益率,提前锁定客户资金。一些银行小幅上调了部分产品预期收益率。”业内人士告诉记者,多家银行正在发行的多款理财产品的收益率超过了5%。

记者看到建设银行9月2日起售的6款产品中,有3款产品的预期年化收益率超5%。一款3个月期“乾元-共享型”理财产品预期年化收益率为5%,而8月末,该行发售的同期同类型产品预期年化收益率为4.85%。兴业银行的天天万利宝短期理财产品预期收益率增长幅度较快。该行近期发行的天天万利宝35期A款38天期理财产品年化参考净收益率为5%,30万元(含)以上为5.1%,而8月底该行发行的天天万利宝33期A款43天期理财产品年化参考净收益率为4.6%,30万元(含)以上为4.7%,跳升0.4个百分点。

“两节相逢,再加上月末、季末因素,银行资金面或将面临紧张的格局,预计银行理财产品收益率会延续上涨,5%收益率在年末之内将成为常态。投资者如果想保值增值,建议购买期限在半年以上的理财产品,如果资金有具体用途,只是想在短期内将资金盘活,可以购买7天、14天等短期理财产品。”业内人士认为,9月份中秋节之后又迎国庆节,再加上月末、季末因素,银行资金面紧张的格局难改,银行靠发行理财产品揽储的冲动难以避免,因此,预计银行理财产品收益率会延续上涨,5%收益率有望成为常态。