

央行年内二度降息0.25%

业内预计楼市将全面回暖

本刊____综合

千呼万唤之后,降息靴子终于落地。央行宣布,自5月11日起,金融机构下调贷款和存款基准利率0.25个百分点。降息之后一年期定存利率降为2.25%,五年以上贷款基准利率降至5.65%,对于房奴来说,20年期100万房贷按照等额本息还法,月供将减少143元。

看起来高冷的央行货币动作,对于普通人的钱袋子将产生不小的影响。如对于房奴来说,每月的月供将少交一些;但对于理财一族来说,存款利率记得货比三家,高于5%的银行理财产品恐怕更难找了,而对于近期十分煎熬的股民来说,这倒是个好消息。

例如,一位购房者贷款100万期限20年,下调利率后,按等额本息方式,原来每月需要还月供7107,现在只用还6964元,每月少还143元,20年下来可省下约3.4万元;按等额本金方式,20年大约可省下2.5万元。如果贷款50万期限30年,按等额本息方式每月则可省下约80元。贷款压力稍稍减轻。

多位专家表示,降息可能进一步激活房地产市场。业内人士指出,“降息能够直接带来按揭贷款成本的降低,这能够加快购房者的积极入市。而且近期房价处于一个止跌反弹的态势,降息会促使此前部分观望的购房者改变入市策略,进而积极办理按揭贷款和购房手续。这都能够带来5月份市场成交量的继续上升。房价止跌反弹的动作会加速完成”,业内专家认为,一二线城市在5月份就会陆续进入房价上涨的通道中,部分三四线城市也将完成止跌的过程。

降息无疑会使按揭贷款者受益。降息有利于购房者资金成本降低,将提高市场的购房

需求。业内人士认为,在当前房地产的支柱产业地位暂时无可替代的背景下,从中央政府到地方政府,今年更加重视房地产对于经济能够发挥平稳器的作用。在目前房地产市场资金链整体紧张的情况下,贷款利率的下调将意味着开发商融资成本的降低,缓解资金压力。房地产的稳定,也将是中国经济的稳定。从目前房地产市场的表现看,降息之后房地产市场尤其是一线房地产市场再次活跃,房价也出现止跌回升的态势,整体来看,在降息的大背景下房地产市场的会再次迎来回暖,但受目前整体库存以及经济环境的影响,房地产回暖的持续性和力度有限。

央行降息后房贷还款全攻略

少奋斗十年

经常能看到有房奴叫苦不迭,自从买房后让房贷压得喘不过气来,想着早上起床一睁眼就欠人家银行100块钱,不但让房奴从物质上大大降低了生活标准,更使他们的精神备受折磨,心理健康受到极大伤害。

可见,房贷是目前大多数购房家庭开销最大的一项,房贷政策的一举一动都牵动着大家的神经;虽然房贷苦,但如何办理房贷却大有讲究,掌握了房贷技巧,往往可以四两拨千斤,让你少奋斗10年。

分阶段性还款法适合年轻人。

由于年轻人、大学生刚参加工作,手头资金紧张,所以这种还款方式就允许客户有3-5年宽限期,开始还款每月只要几百元,过了5年后,随着收入提高、经济基础的夯实,还款也会提高步入正常的还款方式。

等额本金还款法适合收入高人群。

等额本金还款,借款人可随还贷年份增加逐渐减轻负担。这种还款方式是将本金分摊到每个月中,同时付清上一还款日至本次还款日之间的利息。

这种还款方式在同等条件下所偿还的总利息要比等额本息

少,随着时间推移,还款负担便会逐渐减轻,但由于利息是递减的,开始几年的月供金额要比等额本息高,压力会很大,所以这种还款方式对于收入高且还款压力不大的人群比较合适。

等额本息还款法适合收入稳定人群。

等额本息是指,把按揭贷款的本金总额与利息总额相加,然后平均分摊到还款期限的每个月中。作为还款人,每个月还给银行固定金额,但每月还款额中的本金比重逐月递增、利息比重逐月递减。对于收入稳定、经济条件不允许前期投入过大的家庭可以选择这种方式。

一次性还本付息法适合从事经营活动人群或短期贷款。

一次性还本付息,指借款到期日一次性偿还所有贷款利息和本金的还款方法。对于小企业或者个体经营者,可以减轻还款压力。

转按揭。

转按揭是指由新贷款银行帮助客户找担保公司,还清原贷款银行的钱,然后重新在新贷款行办理贷款。如果你目前所在的银行不能给你7折房贷利率优惠,就完全可以房贷跳槽,寻找最实惠的银行。由于竞争激烈,一些银行还是相当乐意为你效劳的。

按月调息。

如果目前是降息趋势,市民以前若选择的是房贷固定利率,那就赶紧转为浮动利率才划算。不过,“固定”改“浮动”需要支付一定数额的违约金。

双周供省利息。

双周供缩短了还款周期,比原来按月还款的还款频率高一些,由此产生的便是贷款的本金减少得更快,也就意味着在整个还款期内所归还的贷款利息,将远远小于按月还款时归还的贷款利息,本金减少速度加快。

因此,还款的周期被缩短,同时也节省了借款人的总支出。对于工作和收入稳定的人,选择

双周供还是很合适的。

提前还贷缩短期限。

提前还贷之前要算好账,因为不是所有的提前还贷都能省钱。比如,还贷年限已经超过一半,月还款额中本金大于利息,那么提前还款的意义就不大。此外,部分提前还贷后,剩下的贷款市民应选择缩短贷款期限,而不是减少每月还款额。

因为,银行收取利息主要是按照贷款金额占据银行的时间成本来计算的,因此选择缩短贷款期限就可以有效减少利息的支出。假如贷款期限缩短后正好能归入更低利率的期限档次,省息的效果就更明显了。而且,在降

息过程中,往往短期贷款利率下降的幅度更大。

公积金转账还贷。

在申请购房组合贷款时,一方面尽量用足公积金贷款并尽量延长贷款年限,在享受低利率好处的同时,最大程度地降低每月公积金的还款额;最大程度地缩短商业贷款年限,在家庭经济可承受范围内尽可能提高每月商业贷款的还款额。

这样,月还款额的结构中就会呈现公积金份额少、商业份额多的状态。公积金账户在抵充公积金月供后,余额就能抵充商业性贷款,这样节省的利息就很可观。(宗合)



济宁·快讯

泰安男子背97岁奶奶逛太阳部落

5月10日母亲节,太阳部落迎来了一群特殊的游客,来自泰安市岱岳区徂徕的翟先生一家,带着全家老小,而当天的主角则是白发苍苍的翟永的老奶奶。

“来之前,我征求了奶奶及家人的意见,最后一致决定带奶奶外出玩一玩,早就听说太阳部落不错离家也近,一直没机会来玩,这次我们全家一起,奶奶没去过太阳部落,乐得合不拢嘴呢!”谈起背奶奶游太阳部落的孝心之举,翟先生笑着说道。虽然有很多的不方便,而且花费也不低,但翟先生说:“一天游玩下来,奶奶非常高兴,说从来没这么开心过,我们做晚辈的看着也高兴,值!”。

据悉,翟先生的奶奶今年已经是97岁高龄了,行动不便,景区方面被翟先生背



奶奶游玩的孝心之举感动,专门安排了观光车载老人一家逛景区,并且免费办理了景区的年卡。

(王琰)

打开电视“逛商场”
海信“聚享购”大屏电商平台上线

不想托人情代购,怕网络代购有假货,怕海淘被海关扣押,今天起,你其实可以打开电视就能买到和机场免税店同质同价的海外精品。

5月8号,海信电视正式发布了行业首个面向全球供应商和千万智能电视终端用户的“聚享购”大屏电商平台。

作为海信官方唯一的智能电视电子商务平台,聚享购涵盖海信旗下热销家电商品,并与韩国最大韩流文化综合服务平台The K 集团建立合作,为用户提供韩国正品商品和直邮服务,享受机场免税店同价、部分商品甚至达到免税店九折优惠。环球购物所提供的国际大牌精品也可在聚享购平台直接购买。

聚享购上线的每款商品均有详细视频

或高清图文介绍,全程无需导购。用户可以自主选择心仪商品,一键点击购买可用手机扫描商品二维码完成支付。

海信与各大供应商建立诚信盟约,承诺所提供的产品均为正品,支持品牌官网验真,假一罚万,并提供7天包退换,15天包换的无障碍售后服务。

海信海视云CEO于芝涛介绍,聚享购预计将在年底打通购物与视频、游戏、教育等核心智能电视业务,比如用户可以在看韩剧的同时就可以选购聚享购上线的明星同款商品。为了满足用户大屏购物需求,聚享购平台也将面向全球引入更多优质供应商,让更多年轻人回归客厅,打开电视“逛商场”,足不出户淘遍世界名品。

(张效良)