

## 重点

## 公积金贷款利率昨上调

五年期以下(含五年)调整为3.50%,五年期以上为4.05%

本报济南10月20日讯(记者 张璐) 住房和城乡建设部20日发布通知,对住房公积金存贷款利率进行调整。调整后五年期以上公积金贷款利率为4.05%。

根据通知,从2010年10

月20日起,五年期以下(含五年)及五年期以上个人住房公积金贷款利率分别上调0.17和0.18个百分点。五年期以下(含五年)从3.33%调整为3.50%,五年期以上从3.87%调整为4.05%。

通知还要求,从20日起,上年结转的个人住房公积金存款利率上调0.2个百分点,由现行的1.71%调整为1.91%。当年归集的个人住房公积金存款利率保持不变。我省公积金管理部门相

关负责人称,我省20日新增的个人购房公积金贷款,按照规定已相应调整。20日之前发放的贷款,依旧按原利率标准执行,存量公积金贷款在2011年1月1日后按照新利率标准执行。

## 帮您理财

公贷购房者还款压力增大

## 50万贷30年,需多还一万三

本报济南10月20日讯(记者 张璐) 公积金贷款利率调整后,按济南目前公积金最高贷款额50万元、最长贷款期限30年,等额本金还款方式计算,调整前还款利息为

291055.99元,调整后总偿还利息为304593.30元,前后利差13537.31元。

对于动辄百万的住房总价,利率调整后购房者购房成本的增加,在省内房地产开发

企业负责人眼里仅具有象征意义。“以往公积金调整幅度超过0.2%,而此次最高调整幅度仅为0.18%,因此购房者购房成本增加有限。”

## 定期转存算好“临界点”



20日,济南邮政储蓄银行山师东路支行的工作人员正在修改存款利率表。

本报记者 郭建政 摄

本报济南10月20日讯(记者 桑海波) 央行19日宣布加息后,20日,到省城一些银行网点咨询转存业务的储户多了起来。

“我刚在银行存了定期,现在加息,是不是应该把钱取出来转存,这样才能有更高的利息?”市民刘女士询问。一个月前,她刚刚在银行里把5万元存为一年定期。

省城银行业人士表示,转存是否合算,储户需要根据定期存款的期限和已存天数来计算“转存临界点”:360天×存期年限×(新利率-原利率)÷(新利率-活期利率)=转存时限。

以一年定期存款为例,360×1×(2.5-2.25)÷(2.5-0.36)=42.06天。也就是说,如果已经存了43天,将钱取出再转存,就不划算了。已存

期限尚未超过43天的再转存,则要划算些。

不过,银行业人士表示,“像刘女士这种情况转存的意义不大,多赚取的利息微乎其微,还不够东奔西跑的路费。”

定期存款的期限不同,“转存临界点”也不相同。比如6个月前,王先生存了10万元5年期定期存款,按照“转存临界点”公式计算,360×5×(4.2-3.6)÷(4.2-0.36)=281.65天,也就是说在281天以内转存是合适的,王先生转存的话将获得更多的利息收益。



## 加息影响

楼市

## 连续加息预期可能松动房价

本报济南10月20日讯(记者 张璐)商贷和公积金贷款利率上调对楼市产生直接影响,我省地产业内专家和开发企业负责人对该消息的普遍反应是“巨大利空”。

商贷及公积金贷款利率上调对楼市的利空,以对房产股的影响最为明显,20日房产股个股最大跌幅超过8%,保利、招商、万科等国内一线地产标杆企业股均呈大幅下跌态势。我省地产股中,下跌幅度最大的为鲁商置业,至20日收盘时,鲁商置业跌幅超过7%。

省城一家房地产企业负责人认为,未来依然

有继续加息的可能,这种预期将在楼市上产生一种观望,投资、投机乃至改善需求将大大减少,“对济南、对山东楼市的影响当然很大”。

“虽然目前利率上调幅度很小,购房者增加的成本也仅是象征意义上的,但政策变化对购房者心理产生的影响将是深远的。”山东大学房地产研究中心主任李铁岗称,“投资投机购房进一步受抑制,供需结构发生变化,房价松动可能性增加”。

李铁岗认为,利率调整是楼市宏观调控政策的深度施行。“这之前调控政策已经包括了供给、

需求、土地以及市场交易的利税等方面。”李铁岗称,“利率政策的出台,使调控政策全面覆盖楼市的各个环节。”

“地产是个资金密集型行业,楼市项目开发绝大部分资金来源于信贷的支持。”李铁岗还表示,利率变化除有增加购房者成本、抑制需求的效果外,还增加了开发企业的融资成本,促使开发企业迅速将项目投放市场,缩短项目资金回笼周期。而这种政策效果,将使一段时期内商品房供应量有所增加,进而促使楼市供需结构变化,对平抑房价有积极作用。

股市

沪指稳守3000点  
无碍中长期走势

本报济南10月20日讯(记者 桑海波)20日,股市不惧加息政策影响低开高走,稳稳守住了3000点大关,创下了近期反弹的新高。受加息政策影响,地产板块大跌,金融、医药、消费零售等板块表现不俗。

20日,沪深两市大幅低开,但很快展开震荡爬升走势,特别是早盘走势强劲,两市股指均强势翻红。午后两市股指再度创出近期反弹新高,沪指创半年新高3041.15点,深市创9个月新高13291.52点。此后在抛盘的压力下震

荡回落,但沪指最终站稳3000点大关。

从盘面上看,受加息影响,房地产板块遭受重挫,整体下跌近5%,位居各大板块跌幅首位。而金融板块中保险股表现抢眼,整体涨幅超过5%,居板块涨幅首位,煤炭板块先抑后扬,四个个股涨停,整体涨幅超过3%,位居第二。受通胀预期影响,酿酒、家电、食品、农业板块也有不俗表现。

此前,不少人预测加息将会造成市场大幅下调,但两市上演了利空出尽是利好的逆转行情。渤

海证券首席分析师蒋冰冰认为,加息对股市的影响有两方面,短期来看既有利空又有有利的因素,预计指数短期内将会窄幅震荡。从中长期来看,加息有助于改善银行业经营状况,因为银行业占市场的权重较大,对指数中长期走势来说是一个利好。

山东大学经济学院常务副院长胡金焱同样表示,此次加息主要是为了抑制通货膨胀,其本意不在股市,小幅度加息无碍市场的流动性,其对股市的影响十分有限。



全国连锁 上海老字号

## 金师傅馄饨 诚邀加盟店

10月优惠: 济南市区前三家免收加盟费

### 潍坊泰华店 青岛绿城店开业

- ◆ 全国各地400家成功加盟店铺经验
- ◆ 投资4-8万元, 拥有品牌连锁店
- ◆ 门店产品统一配送, 免除采购制作之苦
- ◆ 上海特色大馄饨、特色米线、美味小菜、奶茶

加盟电话: 400-6717-888  
山东办事处: 0532-68860789 网址: www.jsfhwonton.com.cn