

明年起房贷执行新利率

你的房贷适合提前还款吗

本报记者 李娜

根据合同约定,房贷利率调整的时间一般为每年的1月1日,今年的三次加息,有房贷的市民要为加息买单了。今年,央行在2月9日、4月6日、7月7日连续3次上调了贷款利率,住房公积金贷款利率也同步调整,新年一到,家有房贷的市民就要在还款时多存一些月供了。有些房贷者手头有闲钱就想到了去提前还款,但是你知道吗,并不是所有的房贷都适合。

下月调整利率的房贷是指在央行今年7月7日内第三次加息前,已经与银行签订了房贷合同,并且在合同中约定次年1月1日调整利率的个人房贷。如果央行今年年内不再加息或降息,5年期以上商业贷款的基准利率经过今年的三次加息后,已经从今年初的6.40%上涨至7.05%。公积金贷款利率将从今年年初的4.3%上涨到明年的4.9%。

想提前还贷?最好先算算成本。近日,记者从中国农业银行烟台市分行了解到,贷款满两年之后才能提前还款,根据合同的约定,两年之内不可以提前还款,招商银行也有

同样的规定。中信银行的要求则相对较为宽松,只要满一年就可以提前还款,没有违约金,但归还的本金不得低于5万元。另外,有些银行要收取一定的违约金。比如,提前在招商银行还房贷,需要缴纳所提前还款额的一个月利息。浦发银行对于提前还款的客户,则收取本金5%的违约金。

如果没有好的投资渠道市民可以考虑提前还房贷,但是提前还款不仅要考虑违约的成本,另一方面要考虑自己的还款年限是不是适合。

中国建设银行烟台分行个贷部

经理郝女士介绍,有三种情况不适合提前还款。“有些市民前几年办理的商业贷款可以享受七折优惠利率,经过今年三次加息后,目前5年定期存款利率为5.5%,高于七折优惠以后商业贷款利率4.935%。在这种情况下,完全没必要提前还。”

另外,还有两种情况不适合提前还款。一种是等额本息还款已到中期的房贷客户,一种是等额本金还款期已过1/3的房贷者。

等额本息还款是每月还款总额固定,其中还款本金递增,还款利息递减,也就是说借款人前期还的利息比重较大,本金比重较少。如果借



资料片

款人到还款中期再选择提前还贷的话,已经偿还了大部分的利息,提前还款的部分则更多的是本金,这种情况再选择提前还贷的话意义不大。

等额本金是将贷款额总额平分成本金,根据所剩本金计算还款利

息,随着还款时间的增加,所剩本金减少,还款利息也越来越少。据测算,使用该还款方式的还款周期,当还款期超过1/3时,其实借款人已还了一半的利息,此时再选择提前还贷的话,偿还的更多是本金,不能有效节省利息支出。

○账客理财 记自己的账 理别人的钱

关键词:记录

打开网页在线记账,收支明细一目了然

“日常开销预算实际支出对比,生活费预算8400元,实际支出8000元;人情预算7000元,实际支出6520元……”当网友在记账网页上的记账器中发现,“网络账簿”上的年度开销里,生活费、人情、交通等支出项目都减少了的时候,他不禁开心地算了一笔账。

理财师建议:利用记账这种传统方式来梳理自己的收支明细,可以让市民在消费前进行合理的理财规划,养成良好的消费习惯。另外,理财师也认为,自己的投资喜好和倾向,通过清晰的账目明细,也能够体现出来,可以让市民及时调整自己的资金去向。

关键词:分享

网上围观记账日记,分享交流理财经验

记着自己的账,却惦记着别人的财?其实,“账客们”喜欢在线记账的原因中,分享交流以及共享经验是关键的一点。小王记账已经两年了,除了在自己的网页上记录开支外,他最喜欢的就是在各个记账网站和论坛上闲逛,看看别人的“那笔账”。

理财师建议:适当交流确实可以提高自己的“财商”,但在网络交流时也要注意保护个人信息和隐私,以免造成不必要的损失和烦恼。

○保险赢家 咨询电话:6630821



人物简介:孟祥振
代理人资格证号:
002010112370600007076

个人简历:现任中银保险有限公司烟台中心支公司银保客户服务经理。多年来,一直为客户提供建议、理财、贷款方面的咨询服务,以专业的银保业务知识、敬业执着的服务态度赢得了客户的好评。

中老年人理财四字诀: 稳活巧选

理财是人们生活中的一件大事。中老年人也需要理财,需要合理安排自己的财务,以应对收入下降、开支费用上升等问题。调查显示,50岁以上的人储蓄率较高,但理财意识相对较弱。专业人士认为,中老年人退休之后,在不同的经济环境下,也要树立理财的新观念。为此,理财专家准备了四条理财锦囊,帮助中老年人做好理财规划。

“稳”字当头

大多数中老年人不再有固定的新增收入,而且需要应付日常生活及保健医疗等开支,费用支出会逐年增加。中老年人承受风险的能力也不如年轻人强,因此,进行投资理财时,应优先考虑本金的安全,在能防范风险的情况下,再去追求更高的收益。

在投资学中,有一个有名的资产配置法则“100法则”。它被用于确认投资产品中的风险资产比例,即一个人可以投资风险程度较高产品的比率等于100减去自己的年龄。对一个30岁的投资者而言,投资组合中70%可以是风险资产;但若是一个70岁的投资者,风险资产比重就至多只能30%。这个法则比较形象地阐述了中老年人理财安全为上的原则。一般来说,风险程度较高的资产包括股票、股票型基金、投连险、黄金、外汇及其他特殊投资项目,风险程度较低的资产包括储蓄存款、国债、银行理财产品等,中老年人在投资时可以进行适当配置。

“活”为要务

中老年人对于突发事件的应急能力较差,因此,对于理财的流动性要求非常高。有不少老

年人看到银行的利率表显示存款期限越长、利息越高,便将自己所有的钱都存成了三年期和五年期的定期存款,一旦突然生病住院,急需用钱,从银行将钱取出来时,由于存款期限没到,只能按照活期利率结算,这样就损失了很多利息收入。

面对这样的情况,理财专家提醒:首先,应预留三至六个月的生活开支,放在活期存款或者可以随时支取的理财产品上,以备生活上的不时之需。其次,投资期限主要以三月至一年为宜,以保证资产的稳定流动。再者,如大额购买长期产品,应问清楚是否有提前支取或者质押贷款的可能及相关手续。

“巧”是关键

大多数中老年人喜欢存定期存款,对高利率的三至五年的中长期定期存款尤为热衷,但流动性差的特点又让他们无所适从。举个例子,如果拿3万元做一笔三年期的定期存款,资金一下子就被冻结了三年,如果提前支取,便损失了利息。

殊不知,这其中也有窍门可循。换个方法,将3万元三等分,每隔一年存1万元,都做三年期定期存款,这样,接下来的每年

都有1万元到期,如有需要,可以使用,不需要则可再转存三年,周而复始,既保持了一定的流动性,同时,享受的利率依旧是三年期定期存款的利率,高收益也得到了有效的保证。其实,这个方法不仅可以用在定期存款上,也可应用在各类有固定期限的投资产品上,能解决多数固定期限产品不可提前支取的尴尬困境。

“选”是根本

理财产品没有绝对的好与坏之分,只有合适与不合适之别。欲选择适合自己的产品,需要对自己的家庭财务状况和风险承受能力有所了解,切忌偏听偏信高收益的产品,或盲目跟风,而应选择自己熟悉的、市面上常见的、投资标的喜闻乐见的产品进行投资。

中老年人在做投资决策时,一定要注意比较不同产品之间的差异,比如,购买理财产品,可以选择保本型的产品,买得更安心;购买保险产品,可选择期限相对较短且资金领取方式更为灵活的万能险,一般有最低保底收益,满足自己稳中求胜的要求;至于基金类产品,中老年人可选择风险相对较小的货币基金,在动荡的市场环境下,进可攻,退可守。

○理财资讯

刷招行借记卡满199元
送精美抽纸啦

即日起至2012年1月31日,持招商银行一卡通借记卡在振华商场及指定商户刷卡消费单笔金额满199元,即可凭本人招商银行一卡通和POS签购单至招商银行烟台分行各网点领取精美抽纸一盒,数量有限,先到先得哦!(一张POS签购单限领一盒纸抽,请在刷卡一个月内领取有效)

活动细则:

1.活动指定商场包括:

合作商户名称	商户地址
振华商厦	烟台市芝罘区西大街8号
振华国际	烟台市芝罘区南大街180号
振华购物中心AB座	烟台市芝罘区南大街78号
振华广场	烟台市芝罘区幸福中路17号
开发区振华商厦	烟台开发区长江路28号华新国际大厦
龙口市振华商厦	龙口市黄城南大街42号
碧海饭店	烟台市芝罘区南大街236号
豪佳香(幸福店)	山东省烟台市幸福中路60号
宝通通讯有限公司	烟台市芝罘区西大街156号
顺通通讯有限公司	烟台市芝罘区西大街110号
个园休闲会所	环翠路19号
克丽缇娜美容中心	环山路97-2号
新华食府	龙口市实验路1号
品尚豆捞	烟台市芝罘区滨海景区44号
永昌商厦	莱州市府前西街715号

2.活动期间在以上商户进行消费方可参与活动,超市、家电、团购、购物卡类消费不参与兑换。

3.活动礼品客户可凭本人身份证件、招商银行一卡通和POS签购单至招商银行烟台分行各网点领取,先到先得,兑完即止。

活动详情请详询招行各网点

双享贷,为您贷更多

案例呈现:

经营海鲜生意的陈先生,今年生意越做越红火,周转资金也逐渐吃紧。今年12月,陈先生拿自己名下200万元的房产到银行申请贷款175万元,但多家银行表示他最多获批140万元,皆不能满足陈先生的要求。

保险规划建议:

得知陈先生的消息后,中银保险有限公司烟台中心支公司银保部客户经理孟祥振向他推荐中国银行的双享贷,通过向中银保险购买保证保险,陈先生的贷款额增加到了25%,总贷款额达到175万元,满足了资金需求。

双享贷这款产品是将保险元素嵌入银行贷款的一种创新型个人银保金融产品。像陈先生这种情况属于个人经营银保贷款,可以用

于借款人合法经营的项目投资或资金周转。还款方式也比较灵活,1年期以下可以按月(季)付息,每半年或到期一次性还本,1-3年期可以按月还本付息,但3年期以上仅接受按月还本付息。另外,如果个人需要购买汽车、大额耐用消费品或家居装修、度假旅游、教育助学等居民生活需要资金时,可以选择双享贷个人消费银保贷款。

在用不动产抵押向银行申请贷款时,很可能因为抵押物的评估价值和贷款人的资金需求仍有一定的差距。双享贷就是客户提供一定的抵押物,并同时购买保证保险向中国银行申请贷款,在原有抵押率不变的基础上,客户获得一定数额的加成贷款。简单说就是借款人提供一定的抵押物,并同时投保保

证保险作为担保向借款人申请贷款,而借款人申请的贷款额则由两部分构成,一部分是以抵押物为担保的抵押贷款,另一部分是以保证保险为担保的“保险加成贷款”,比如说正常的房产抵押可贷款100万元,通过保证保险有可能获得125万元贷款。

办理的流程也简单快捷,客户向中国银行提出申请,书面填写申请表,同时提交相关资料。银行对借款人提交的申请资料审核通过后,双方签订借款合同,视情况办理相关公证、质押手续等。经银行审批同意后发放贷款,办妥所有手续后,银行按合同约定将贷款转入指定账户。借款人按借款合同约定的还款计划、还款方式偿还贷款。(李相澎)