

房贷今年加息明年“买单”

提前还贷 三种情况细思量



本报讯 今年以来央行已连续三次上调贷款利率,这意味着不少房贷客户需要在明年起为加息“买单”。距离年末还有不到两个月的时间,一些市民已经打算赶在新利率实行前还款。那么提前还款是否适合自己呢?

老房贷利率涨10%

央行今年有三次加息(分别是2月9日、4月6日、7月7日),房贷客户面临的利息负担不断加重,以贷款100万元,贷款期限20年为例,连续三次加息后,多支出的利息将超过9万元,上涨幅度超过10%。

“我去年贷款买房时,享受的是基准利率6.4%,但今年央行连续三次计息,明年起,我的房贷利率将变成7.05%,上涨幅度接近10%,利

息要多交不少,不如提前还贷好了。”市民陈女士表示。记者了解到,鉴于明年元月存量房贷要调息,如今到银行咨询提前还房贷的人开始增多。

多数客户明年月供增加

借款合同的调息方式主要有两种:一种是即时调息,即在加息的次月就按新利率计算月供;还有一种是次年调息,即从加息后的第二年1月1日起执行新利率。后者在房贷客户中占多数,如果今年余下的这两个月不再调整利率,那么对于去年以前办理的多数老房贷客户来说,明年起要面对的是3次加息的“盘点”。

2006年开始,不少商业银行推出了固定利率房贷业务。由于固定利率推出时尚处在利率上升通道,所以在设计时比同期浮动利率略高,只要央行加一次息,它的优势就立即显现出来。不过,需要提醒大家的是,“固定”

改“浮动”需要支付一定数额的违约金。况且一旦降息,选择固定利率房贷的购房者就吃亏了。

提前还贷?三种情况细思量

面对明年即将增加的月供,有的客户为避免承担太多利息,希望提前还款,银行人士表示,“提前还款”有讲究,目前主要有三种情况:

享受最优惠利率的客户——最好不要提前还

假如一位客户之前签贷款合同时约定可以享受到7折优惠,那么即使按照经过今年三次加息后的五年以上贷款利率7.05%计算,折扣后的利率是4.935%,这个利率低于目前五年定期存款利率5.5%,因此,同样的钱如果存在银行,所收到的利息会比支付贷款的利息高,出现这种“存贷利率倒挂”的情况,对客户来讲就非常划算。毕竟现在要从银行获得贷款的难度越来越大,等你还完贷款临时又需要向银行借款



时,可能就比较困难,成本也比较高。

非优惠利率的客户——可以考虑提前还

提前还贷的目的是为了节省利息支出,因此贷款人在提前还贷时,必须从这个角度来衡量资金支出的合理性。对于没有享受到任何优惠利率的客户来讲,增加的

月供的确不可小视,因此,银行人士建议,如果手头确实有一大笔闲置资金,且没有超过房贷基准利率的投资收益,可以考虑提前还贷。

等额本金还款的客户——提前还意义不大

贷款人在签定合同时,采用哪种还款方式,对利息的影响非常大。专业人士指

出,如果采用的是等额本金还款法,且还款时间已经超过了贷款总年限的三分之一,不建议提前还贷。因为等额本金还款法初期还款额较多,越往后月还款额越少,所以当还款年限已经超过总年限的三分之一时,借款人已还了一半的利息,再选择提前还贷的话,偿还的更多是本金,不能有效地节省利息支出。

另外,对于采用等额本息还款方式的借款人,且还款年数接近中期时,已不宜提前还款。据介绍,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,这种情况就不需要选择提前还贷。

(专刊记者 魏玉娜 邵明习 通讯员 聂荣先)

聪明赚钱,投资“币”获利

“君得利二号”收益为活期利率8倍

本报讯 活期储蓄收益低?定期储蓄不方便?银行理财不灵活?证券投资风险大?负利率时代,明智的理财者当然不会让现金躺在银行“睡大觉”。为了实现“资产保值”最基本的理财需求,让投资者长期稳定获利,“君得利二号”正在帮助投资者聪明赚钱。

据悉,截至8月底,“君得利二号”今年以来七日年化收益率4.04%,在所有货币基金中排

名第一。一位投资过“君得利二号”的投资者表示,活期存款的年利率是0.5%,而“君得利二号”的年收益率相当于活期存款的8倍,同样的10万元闲置资金,放在银行一年存活期最后收到利息500多元,不够一个月的菜钱;但是如果购买“君得利二号”的话,一年后可以拿到4000多元,半年之内不要说菜钱,水电费也不用操心了。

据介绍,“君得利二号”投

资于低风险的固定收益证券,具有较高安全性,能够为投资者实现“资产保值”最基本的理财需求,长期稳定获利,是闲散资金的最佳管家。同时,更宽的投资范围使得“君得利二号”能够在分散风险的同时获得更高的收益率,“君得利二号”让普通投资者有机会参与以上市场,与大机构一起享受超额利润。

另外,“君得利”二号

收益按月结算,每日收益均能在月末自动转为投资,产品的投资红利将会进行再投资,使您享受“利滚利”所带来的更高收益机会。详情咨询国泰君安证券临沂沂蒙路营业部。
(专刊记者 魏玉娜 邵明习)



兴业银行扩充个贷规模助力中小企业

适当降低个贷利率满足融资需求

本报讯 今年以来,受多次加息以及存款准备金率上调影响,银行信贷规模日趋紧张,个体工商户的日子更加不好过。为了解决融资难题,兴业银行增配个人贷款专用额度,并适当降低个人经营贷款利率上浮幅度,最大程度满足中小企业及个体工商户的融资需求。

“接近年末,银行一般会收缩信贷规模,尤其是中小企业及个体工商户的贷款会更加困难,为

此我行专门增配了信贷规模,全力保证个人贷款的发放。可以说,个人贷款的发放是不存在任何规模限制的。”兴业银行临沂分行有关工作人员表示,另外,他们还可以按照借款人在兴业银行综合业务发展情况,按月降低贷款人个人经营贷款利率上浮幅度,对于特别优质的客户,甚至可以执行基准利率。

据悉,兴业个人经营贷具有手续简便、审批流程快捷、授信期

限长、可循环使用等特点。兴业银行个人经营贷款是针对个体工商户经营者、独资企业、合伙企业、有限责任公司中持有超过10%股份以上的合伙人或股东发放的经营性贷款,并且有抵押、联保、担保公司担保等多种担保方式,方便快捷。其中以房产为抵押的,贷款额度为住宅评估净值的70%,商用房评估净值60%;追加本行认可的担保公司担保最高可达100%。授信额度高达

1200万元,授信期限最长可达10年,授信期限内,额度还可根据客户需要循环使用。

详情咨询兴业银行临沂分行,电话:8960131,8960132
(专刊记者 魏玉娜 邵明习 通讯员 聂荣先)



浦发银行七天理财产品收益提高

“周周享盈1号”年化收益率提至4.%

本报讯 近日,记者从浦发银行临沂分行了解到,从2011年11月2日起,浦发银行周周享盈1号理财计划的产品预期收益率由2.60%/年提升至4.00%/年,产品规模上调整为20亿元。

同时,“周周享盈1号”产品的投资范围和比例调整为投资于现金、国债、地方政府债、央行票据、政策性金融债,主体评级在AA及以上评级的短期融资

券、中期票据、次级债、企业债等信用类债券,回购、同业存款以及信托计划(投向为同业存款)等货币市场工具。其中现金、回购、同业存款、信托计划(投向为同业存款)占比为80%,国债、地方政府债、央行票据、政策性金融债占比为10%,主体评级在AA及以上评级的信用债占比为10%。

据悉,“周周享盈1号”为非保

本浮动收益产品,起点金额5万元,以7天为一个投资周期,投资者可以在开放期内随时预约加入或退出。尽管不是保本产品,但“周周享盈”主要投资于银行间市场债券、货币市场工具等较低风险金融标的,风险相对可控,收益良好。

浦发银行临沂分行相关负责人表示,“周周享盈1号”产品上市以来,客户认可度

稳步提高,市场影响力逐步扩大,此次将年化收益率提升至4%,目的是通过增加投资收益来回馈客户对该产品以及浦发银行长期以来的支持。

(专刊记者 魏玉娜 邵明习 通讯员 廖峰)



参与工行体验征文活动

最高可获500元礼品

本报讯 即日起至11月10日,工商银行在全国范围内开展产品体验月活动。对于工行用户,只要体验工商银行产品,参与体验征文活动,就有机会获得精美礼品。

期间,工商银行用户购买产品后,可直接点击个人网银交易画面右上角的“体验评价”,或直接进入网站客户体验之声栏目,写下自己体验的意见建议。工行将从所有发表意见建议的客户中评选出优秀建议奖100名,抽取幸运奖200名。优秀建议奖获奖者将获赠价值约300元的精美礼品,幸运奖获奖者将获赠价值约100元的精美礼品。

同时,用户可以进入工行网站客户体验之声产品体验月栏目,发表题为“工商银行产品体验征文—XXXX(产品名称)”的帖子,讲述自己在使用工行产品过程中的体验、感受,或谈谈对产品体验活动的理解及评价。工行将从符合主题要求的征文中评选出优秀征文奖50名,抽取幸运奖200名。优秀征文奖获奖者将获赠价值约500元的礼品,幸运奖获奖者可获赠价值约100元的礼品。详情请登陆工行网站或咨询工行临沂分行。(专刊记者 魏玉娜 邵明习 通讯员 梁克水 叶秋萍)



《融金周刊》理事单位

邮储银行临沂市分行
农业银行临沂分行
中国银行临沂分行
建设银行临沂分行
工商银行临沂分行
临商银行
浦发银行临沂分行
招商银行临沂分行
民生银行临沂支行
兴业银行临沂分行
国泰君安证券临沂营业部
中国人寿保险临沂分公司
上海牛金贵金属临沂分公司
(排名不分先后)