

房贷怎么还不说了算

全国首届电动车展 无锡成功举办

□快报无锡电(记者薛晟)10月7日,中国首届轻型电动车展览会在无锡举行,展会持续了3天。来自江苏、浙江、上海、天津等9个全国电动车产销大省的1100多家企业在展会上布置了610多个展位。

据了解,无锡锡山区拥有电动车生产企业180多家,产销量居全国首位,2005年总产量为200万辆,占江苏产量的70%,占全国产量的20%。自2003年开始,锡山区的电动车产量就以50%的增幅增加,目前已成为全国电动车四大板块之一江浙板块的最主要生产基地。随着北京新日、董氏车业、上海永久等国内电动车行业龙头企业纷纷落户锡山区并成规模发展,预计今年无锡电动车产业的经济总量将达100亿元,继续领跑全国。

【相关链接】 专家呼吁尽快完善相关管理规程

日前,中国工程院院士、世界电动车协会轮值主席、被誉为“亚洲电动车之父”的陈清泉在无锡举行的“中国轻型电动车产业发展高层论坛”上呼吁国家应尽快完善电动车产业的规划和管理规程,防止其健康发展。

陈清泉认为,电动自行车已成为中国自行车产业新的经济增长点。现在,全国各地都在大力发展电动车产业,但由于各省的管理标准不统一,容易引起销售混战,应该尽快出台国家统一标准来规范这个产业。

房贷还款方式也能与银行“谈判”进行度身设计,个性化还款方式即日起在南京亮相。记者昨日从上海浦东发展银行南京分行获悉,该行即日起新增多种个性化还款方式,让市民根据自己的收入变化,决定啥时候多还啥时候少还。而上月底,民生银行也刚刚推出了多种个性化还款方式。对于都市“负翁”来说,今后如何与银行“谈判”,如何度身打造最合适自己的贷款方式得讲技巧了。

据了解,目前客户贷了款之后,银行一般提供四种还款方式供市民选择,即等额本息、等额本金、分期付款、一次还本付息,客户只能在这其中选择。即日起,上海浦东发展银行南京分行新增本金等额递减、本金等额递减、组合还款法,可以让市民与银行“谈判”还款方式,根据自己的年龄、所从事职业的前景等因素,确定贷款金额、贷款期限、还款方式,真正做到“我的贷款我做主”。那么市民应该如何选择适合自己的贷款方式呢?昨日上海浦东发展银行南京分行相关专家通过四个典型案例给个例给市民支招。

案例一 年轻人如何还款

王先生今年28岁,近期购买了一套80万元的住房,房子要一年后交付,目前王先生还得租房,每月需付房租600元。交房后王先生要进行装修,结婚也得有大额费用支出,因此在贷款前3年王先生还款压力很大。目前王先生最大月供承受能力为4000元,他申请贷款50万元,期限20年。银行与其协商,为其度身设计了以下还款方案:第一阶段(3年)固定本金1000元/月;第二阶段(8年)固定本金4000元/月;第三阶段(9年)固定本金740.74/月。

与等额本息还款法每月归还3828.62元相比,在第一阶段王先生平均每月少归还600多元。与等额本金还款法(首期月供4933.33元)相比,王先生每月少归还近

1000元。王先生还款压力轻松了,并且他的利息支出也比等额本息法少。

三种还款方式利息之间的差别:等额本息法利息总额为418868.91元;等额本金法为343425元;组合还款法则为273793.82元。

该还款计划的优势在于:前期月供低于等额本息法,缓解前期还款压力,月供金额可自由选择,可节省利息支出。

适用对象:前期收入较少,职业前景良好,收入稳步攀升的人群。

案例二 中年人如何还款

张先生今年45岁,家庭月收入为8500元,预计夫妻俩十年后退休,月收入会下降至4000元左右。张先生购买了一套高层住宅,他需要贷款50万元,期限20年。银行为其设计了以下还款方案:第一阶段(10年)采用等额本金方式,首月还款4933.33元;第二阶段(10年)等额本息方式,2882.14元/月。

与等额本息还款法每月还款3828.62元相比,第二阶段张先生每月要少还款946.48元。同时通过还款额的调整,张先生在整个贷款期少支付近6万元的利息。

三种还款方式利息之间的差别:等额本息法利息总额为418868.91元;等额本金法为343425元;组合还款法则为353069.12元。

该还款计划的优势在于:充分考虑借款人退休前后的收入变化,在职期间可增加还款金额,退休后

缓解还款压力,可节省利息支出。

适用对象:40周岁以上,有稳定职业及收入的人群和退休后可享受养老保险的人群。

案例三 成功人士如何还款

陈先生今年35岁,为私营企业的经理。由于积累了较多资金,他为自己购买了一套别墅。但考虑到自己所从事的行业竞争加剧,预计未来收入会有所减少,按照目前的月收入10000元的水平,他希望能够经营良好,节省利息。他向银行申请按揭贷款50万元,期限15年,为他提供的还款方案为:本金等额递减还款方式,每5年递减本金500元,则前5年还款本金3277.78元/月,第二阶段5年2777.78元/月,第三阶段5年2277.78元/月。

与等额本息还款法每月还款4449.53元相比,在第三阶段月还款节省了近2000元,张先生还款压力轻松了许多。并且他的利息支出比等额本息少。

三种还款方式利息之间的差别:等额本息法利息总额为300916.15元;等额本金法为237405元。

该还款计划的优势在于:根据自有资金的情况,前期可集中还款,一样的还款,不一样的利息,实现轻松理财。

适用对象:有一定经济实力的事业成功人士,投资意识强,希望节省利息支出

的人群,预计短期内有国债或定期存款到期的人群,希望提前归还贷款的人群。

案例四 一般家庭如何还款

李小姐今年27岁,与未婚夫共同购置住房。她向银行贷款50万元,期限30年。两人目前每月收入总收入为6000元,考虑到交房后要装修、结婚,因此前两年还款压力较大。小两口计划结婚后一年就生孩子,他们希望在小孩念到高中及大学时能预留出一部分教育支出。李小姐预计自己55周岁退休,希望退休后无明显还款压力。为她提供的组合还款方案为:第一阶段(2年)固定本金800元/月;第二阶段(13年)固定本金1200元/月;第三阶段固定本金(7年)3000元/月;第四阶段固定本金(8年)433.33元/月。

与等额本息还款法每月还款3272.96元相比,李小姐退休后每月还款减少了2000多元,通过组合还款方式,李小姐30年的还款额度与自己生活安排比较吻合。

三种还款方式利息之间的差别:等额本息法利息总额为678265.34元;等额本金法为514425元;组合还款法则为504438.69元。

该还款方式的优势在于:根据人生不同阶段的收入及支出,充分兼顾利息支出,在购房的同时轻松理财。

适用对象:收入曲线和李小姐一样比较稳定的一般家庭。

快报记者 王海燕

昨日嘉宾人气榜

Table with 3 columns: Rank, Guest Name, Popularity Index. Top entries include 胡嘉德 (149), 陈晓阳 (65), 李斌 (42), 秦洪 (30), 张冬云 (24), 江帆 (23), 邓文渊 (13), 郑国庆 (10).

昨日精彩问答

问:复星医药(600196)现价能否介入?与上海医药(600849)相比,哪只更有潜力?

陈晓阳:复星医药短线仍将继续出现补涨,不过上档压力较大,短线逢低介入。上海医药的潜力相对较大一些。

问:哈空调(600202)值得投资吗?

江帆:属于好公司,基本面也好,但就是股性一向比较差,应该是没有主庄,但回到股改后的高点问题不大,耐心等待。

问:2000年8.37元买的青岛碱业(600229)现在一直都在3.5元左右,不知是否有戏?何时割肉为好?

张冬云:应该有上涨空间,目前不宜盲目割肉。问:请问通威股份(600438)后市走势如何?如何操作?

李斌:该股目前需要消化的是9.50元附近的前期高点的位置,仍在蓄势。

问:华夏银行(600015)有微利,请问后市如何操作?

胡嘉:该股属于银行股中比较差的股票,周一银行股大涨后可能会面临调整。

问:光明乳业(600597),7.8元成本,周二股改对价后复牌,该怎样操作?

秦洪:该股有一步到可能,可在早盘冲高时减磅。

问:三盛天(600335)现价可买吗?短线机会如何?

郑国庆:该股尚未股改,回调至20日均线可低吸。

更多精彩内容详见生活南京·股金在线 http://www.lifananjing.com.cn/股金在线频道

Large table with 4 columns: Code, Name, Price, Change. Lists various stocks and their market data.