

### 10万存款 提前还贷还是理财

客户情况:我和朋友月薪7000元(税后),今年买了套房,商业贷款18万20年,已装修。现存款10万,准备明年春天结婚。我公积金每年可提1万元。请教智囊团10万是用来还贷还是理财?

理财智囊团建议:如自己一点风险也不能承担,那么建议提前还贷;如风险承受能力一般,建议拿60%资金投资股票型基金,40%资金可考虑债券型基金;如风险承受能力较高,可将资金全投资于股票型基金。

快报记者王海燕  
工行玄武支行主任蒋灵岭;中行江苏分行理财中心团队主管张怡;招行南京分行财富管理部经理(香港RFP理财规划师)杜剑;浦发南京分行理财经理AFP理财规划师张敏。您可通过两种方式与“理财智囊团”联系,一是将您的理财现状及未来要求发至邮箱 jswwhy@vip.sohu.net,另外可拨打电话84783516。

### 明年房贷 利率调整三大特点

据交行专家介绍,央行此次利率调整具有三大特点:一是存贷利率同时上调;二是长期利率上调的幅度大于短期利率;三是扩大个人房贷优惠利率下浮幅度,可由原来的9折优惠到8.5折。大多数商业银行会向优质客户提供最大限度的优惠。交通银行南京分行将对2006年8月18日之前(含)按基准利率9折执行的个人住房贷款客户,只要在12月30日前还本付息正常,没有逾期,即可从2007年1月1日起享受8.5折优惠。

交行专家认为,央行此次利率调整的目的不是为了限制个人购房,而是为了遏制投资过快。对于那些近期、中期有支出需求或有投资意向的人来说,现在就提前还款肯定不是一个明智的选择。反之,无疑就会产生收支倒挂。通讯员 陈旗 快报记者 王海燕

# “直客式”房贷 买房大把省钱

买房还四处找人打折优惠?今后不用再费这么多周折,只要你申请了“直客式”房贷,你就能从开发商那享受一次性付款优惠,省下大把钞票。近日民生银行南京分行就推出了直客式贷款,让市民买房更优惠。

### 民生银行 贷款买房省3.7万元

李女士最近开心坏了,因办理直客式房贷,一套78万元的房产,买房、缴税共省了3.7万多元,比找熟人还管用。

李女士告诉记者,她在河西看中了一套78万元120平米小高层。本来按传统一手楼按揭贷款模式,她支出费用为公证费200元、抵押费80元,房价无任何优惠。

后来听朋友介绍,她到民生银行办理了直客式贷款,她将首付、银行贷款一次性付给开发商,她因此在开发商那享受了一次性付款5%的优惠,房款一下子省下了780000×5%=39000元,房价优惠了,契税、维修基金都跟着省下了,节省契税39000×2%=780元,节省维修基金39000×3%=1170元。此外,李女士支付了担保费+公证费+手续费+抵押费=3000+400+200+80=3680元。李女士自己算了算,通过直客式房贷总省费用39000+780+1170-3680=37270元。

直客式房贷  
可一次性付清房款  
据民生银行南京分行个

贷理财专家介绍,所谓个人住房直客式贷款,也称作“超前按揭”,购房者直接向银行贷款,由银行一次性替购房者付清购房款,贷款的额度、成数、期限及还款方式由银行根据购房者需求决定。

和传统的贷款方式相比,一手房直客式贷款无须开发商担保,可以让购房者更自主选择楼盘,享受开发商所给予一次性付款的优惠折扣,并少交税费,节省购房者的相应开支。对于二手房而言,如果通过中介办理,需要支付500-600元的服务费用。而通过直客式房贷,可以免收这项费用。同时,民生银行还提供一站式服务,客户还能享受各类费用减免优惠活动。

### 【资料链接】

#### 一手房直客式贷款流程

1. 客户和开发商签订《商品房买卖合同》,交纳首期付款。
2. 银行受理、审批贷款。
3. 银行将审批通过、盖好公章的文本资料送至南京市房屋置业担保有限公司,由担保公司审查借款人资信、楼盘《商品房预售许可证》的申领情况和楼盘进度等相关内容;审核银行的贷款文本;查阅电子楼盘表中相关信息。
4. 担保公司通知客户到担保公司办理《授权委托书》等相关手续,并预先交纳担保费等相关税费。
5. 担保公司加盖公司公章、办理预抵押登记手续后,将剩余文本资料返回至银行。
6. 银行同时将贷款划至开发商的指定账户。

### 直客式贷款办理流程

7. 开发商在收到全部购房款后向客户开具全额购房发票,客户将发票交回担保公司用于办理产权证。
  8. 待楼盘竣工验收交付后,担保公司凭相关文本资料在房产局代办产权证和他项权证。
  9. 将他项权证交银行,解除担保公司担保责任。
- 收费标准:1. 担保费以每笔业务为计算单位,按担保金额的1%收取。推广期间为3000元/件。2. 担保手续费:每笔业务200元。3. 授权委托书公证费用200元/件。4. 抵押登记费80元/件。5. 借款合同公证费用200元/件。

#### 二手房直客式贷款流程

1. 借款人与售房者签订《房屋买卖合同》,交纳首期付款,办理房屋过户交易。



### 【基金团购】

## 联合证券加入快报基金团购

这两天股市接连不断创出历史新高,越来越多的投资者开始关注基金。今年平均超过60%的收益使基金越发成为百姓的重要理财工具,相当一部分客户取得了几十倍于同期银行存款利率的收益。今天开始,本报联手联合证券南京中山北路营业部,再次推出基金团购活动。这次推出的两只重量级基金为:国联安基金公司旗下第五只基金德盛优势股票基金、南方基金管理公司旗下的南方积极配置基金。

国联安是中国第一家获准筹建的中外合资基金管理公司,外方股东德国安联集团拥有国际先进的资产管理理念和丰富的经验。值得关注的是,2006年度业绩突出的德盛精选基金经理李洪波将再次出击,出任德盛优势股票基金经理。从2005年12月28日成立至2006年11月30日,德盛精选基金总回报率达86.76%,每10份基金份额累计分红达2.7元。李洪波表示,德盛优势基金将重点投资那些具有持续性的核心竞争优势的企业,它们有很强的增长潜力。

南方积极配置基金通过投资优势行业的优势上市公司,获得超越股票市场平均水平的投资收益。截至2006年12

月1日,南方积极配置基金今年以来的净值增长率已达99.24%。在宣布大比例分红方案之后,19日起正式开始其战略扩募,其管理人是老牌公司南方基金管理公司。

对于此次参加德盛优势股票基金和南方积极配置基金团购的投资者来说,将有精美礼品赠送。由于近期基金销售火爆,许多基金发行2-3天即宣告结束,需购买的投资者可提前预订。快报记者 王海燕

### 基金团购热线

团购地址:联合证券南京中山北路营业部(中山北路212号同达大厦,公交16路、31路、34路、100路、151路三牌楼站下车即到)

团购热线:83581101、83581181、13809040849

### 本期团购品种

基金品种	基金管理人	发行时间
德盛优势股票基金	国联安基金管理有限公司	12月20日至12月29日
南方积极配置基金	南方基金管理公司	12月19日至12月29日

### 团购加盟热线

券商、基金公司加盟热线:025-84783620;联系人:赵阳

### 【有问必答】

## 通过“保障缺口”选择投保额

日前,市民张先生诉苦说,保险公司的产品那么多,不知道哪些才真正适合自己。在这里,记者向广大投保者介绍一个简单的方法,可大致了解自己的保障缺口是多少。

张先生31岁,是名电信工程师,月收入7000元。妻子28岁,是材料工程师,月收入5000元/月,他们有个2岁的小孩。

张先生的财务总需求是:2500元/月的基本生活开销,2000元/月的房屋贷款(还剩15年),500元/月的赡养父母费,20万的小孩教育准备金。这样可以算出20年内,张先生

对家庭应承担的责任和债务是:(2500×12×20+2000×12×15+500×12×20+200000)×7/12(张先生的月收入占全家总收入的比例)=746667。

而张先生已有的保障是:现金10万,公司团体意外险10万,公司团体寿险5万,合计25万。这样,可确定张先生的家庭财务保障缺口约为75万-25万=50万。也就是说,张先生要通过社保和商业保险,来弥补这一保障缺口,而保额加起来也要达50万。快报记者 张曦

市民如有保险方面的疑问,可拨打热线025-84783517。

中行“黄金宝”双币理财  
帮助智慧与勤奋的您共同开启金色之旅

- 已开通本币金、美元金交易,选择更多。
- 采用国际现货金报价,价差分档,优惠更多。
- 全面实现24小时交易,先机尽握,机会更多。
- 10克或1盎司超低交易起点,非实物交割,节省更多。
- 柜面交易,自助交易,电话交易,网上交易,方便更多。

行情信息请登录www.bocjs.com 详情请咨询当地中国银行网点或拨打中国银行全国统一客服中心:95566

中国民生银行 南京分行  
CHINA MINSHENG BANKING CORP., LTD. (Nanjing Branch)

一笔民生款,一生好住房

怎样才能让个人贷款 { 授信额度高 贷款方式优 还款再借易 利息费用省 } ? 民生银行帮您 省时、省钱、省心!

“民生个贷6+1”助您安居又乐业

- 1、一手楼按揭贷款
- 2、二手楼按揭贷款
- 3、直客式贷款
- 4、同名转按揭贷款
- 5、自助循环贷款
- 6、业主经营性贷款

+1、贷款理财服务

民生银行个贷咨询专线: 83277097 83277061 83277062  
民生银行统一客服热线: 95568

www.95568.com.cn