

# 提前还贷将不再多付利息

申请 30 年期的一笔贷款,因为提前还贷,最终只用了 5 年就还完了,据相关调查显示,目前大部分房贷实际贷款期限平均只有 5 年。但是由于提前还贷仍按照 30 年期的高贷款利率来执行,而没执行 5 年期的低利率,许多人不得不为此多付利息。不过即日起深圳发展银行推出的国内首创的新型房贷业务“气球贷”,对有提前还贷能力的人来说真是一个好消息,因为根据该业务,买房人在申请 5 年期的住房按揭贷款时,可以按照与银行约定的 30 年期限来计算月供,大大减轻了贷款初期每月的还款压力。

## 调查显示:房贷平均 5 年还清

市民王先生向记者抱怨,他是 2003 年向银行申请的 30 万元房贷,当时申请的是 20 年,但是因为每年提取公积金提前还贷,上个月又还了 10 多万元积蓄,他已经将贷款全部还清了,贷款其实只用了 4 年时间。但是银行仍旧按照 20 年的贷款利率即 5.76% 来计息,而当时 4 年期贷款利率仅为 5.58%,“我实际上只占用了银行资金 4 年时间,为什么银行不能按照 4 年的利率给我计息呢?”

根据相关调查显示,随

着贷款利率的不断提高,目前约有 42% 的房贷客户会考虑在贷款期限内提前还贷。在贷款初期,为避免较大的还款压力,大部分房贷客户往往选择 20 年乃至 30 年期限的贷款,随着收入的增加或转卖房产等原因,5 年左右就会提前将贷款还清了。

## 预期提前还贷可享受短贷利率

今后有提前还款能力的市民,就可以不必再像王先生那样支付 20 年、30 年的高利率了,深圳发展银行即日起推出的“气球贷”可以让市民先申请 3 年、5 年或

10 年的贷款,但是月供可按照 20 年、30 年来计算,降低每月还款压力。只要在最后一年将贷款全部还清即可,如果贷款到期还不了款,可以再向银行申请贷款。这样购房人就享受了短期贷款的低利率。

深圳发展银行的理财专家给记者举了个例子,比如客户申请一笔 50 万元住房按揭“气球贷”,贷款期限 5 年,客户可以和银行约定选择按照 30 年(也可以 10 年、20 年等)的月供计算期计算每月还款额,在 5 年末贷款到期日一次性偿还剩余本金和利息。

通过比较发现,由于 5 年期贷款利率较低,5 年期的“气球贷”月供是最低的。对客户而言,既选择了较短期限贷款,又减少了每月月供(详见左表)。如果 5 年贷款到期了,客户不能将剩余贷款全部还清,只要还款记录良好,收入稳定,用于抵押的房产没有出现任何纠纷,可以再向银行续贷。

## 相关链接

### 如何防范 违规炒房炒股行为

既能享受到短期贷款的低利率,每月还款压力又不会太大,这样的贷款业务会不会被市民利用去炒房甚至炒股呢?

昨日深圳发展银行南京分行相关负责人解释,他们首先是不允许贷款资金流向股市,银行在批贷款时,都要求客户出具贷款用途证明,而且买房,银行贷款是直接打给开发商账户的。其次,如果客户贷款买房,拿手头上的闲钱去炒房或者炒股,银行是没有办法控制的,不过,他认为,个人即使现在炒房也要考虑税费等成本,炒股也要考虑风险。所以,他们推出的“气球贷”初衷是为了让有提前还贷能力的客户享受短期贷款的低利率。并不支持炒房等行为。

快报记者 王海燕

## 三种贷款方式月供比较表

贷款 50 万	月供	月利率	第 5 年末贷款余额
5 年期“气球贷”	2841	4.59%	463068
5 年期普通贷款	9552	4.59%	0
30 年期普通贷款	2938	4.845%	464875

## 天天出彩

### 福彩双色球(2007019期)

红球号码:4 11 16 23 29 31  
蓝球号码:14  
快乐假日蓝球号码:2 12 16  
奖等 中奖注数 每注金额  
一等奖 3注 5000000元  
二等奖 210注 42416元

### 排列5(07044期)

中奖号码:9 8 8 5 9  
奖级 中奖注数 每注金额  
排列5 17注 100000元

### 15选5(2007044期)

中奖号码:1 6 12 13 15  
奖级 中奖注数 每注金额  
特等奖 0注 0元  
一等奖 56注 2294元

### 篮球“单场竞猜”(07044期)

对阵球队:丹佛VS金州  
开奖结果:5 3 9 1  
奖级 中奖注数 每注金额  
一等奖 6注 9800元

### 3D游戏(2007044期)

中奖号码:5 2 2  
奖等 江苏中奖注数 每注金额  
单选 331注 1000元  
组选3 506注 320元  
组选6 0注 160元

### 体彩7位数(07025期)

中奖号码:5455172  
奖级 中奖注数 每注金额  
特等奖 0注 0元  
一等奖 7注 31122元

### 22选5(07044期)

中奖号码:02 05 12 20 22  
奖级 中奖注数 每注金额  
特等奖 2注 42879元

### 排列3(07044期)

中奖号码:9 8 8  
奖级 中奖注数 每注金额  
直选 8153注 1000元  
组选3 79524注 420元

## 持币过年还是持股过年没必要讨论

# 赚足的跑路 没赚够的坚决满仓



漫画 沈明

春节长假将至,面对高位震荡的大盘,普通投资者们是想持股过年还是持币过年?

### 观点一: 大盘没有调整到位 空仓过年

就在上周,股民何先生将手上最后一只钢铁股卖掉,赚了近一倍的收益,目前全部空仓。“大盘虽然调过,但是没有调整到位,应该还有 15% - 20% 的跌幅。”所以何先生在春节前两周作出果断决定,全部空仓,等节后观察一段行情再说。

何先生平时工作非常忙,所以股票他追求中长期投资。“我在 2001 年之前,每年的收益平均 30% 左右,2001 年熊市来了之后,我买的是封闭式基金,亏损幅度大概 40% - 50%,不过,我在低位还是补仓的。”从去年开始,何先生做起股改行情,平均一只股票的收益为 20% - 30%,一年做下来总收益接近 200%。

何先生告诉记者,从去年下半年开始,他就关注起钢铁股了,并且坚持只买一只股票。“我从 7 月 6 日

起就买了一只股票,莱钢股份,5.40 元买入的,直到上周才在 9.8 元左右全部卖掉。”何先生称,他从去年就开始关注钢铁板块了,钢铁板块估值比较低,当时国际钢价大涨,但国内价格还没动,而且那时候还没股改,市盈率也很低,所以他就买入了莱钢股份,仅仅这一只股票,他就赚了 100% 的收益。

但是春节之前,他将手上这一只股票全部卖出,将炒股收益落袋为安。“大盘已经涨了这么多,应该有一波像样的调整,大盘蓝筹股虽然下跌,但是还没到位。去年特别是下半年,大盘蓝筹股领涨,现在是其它股票补涨。现在大盘蓝筹股跌,将来这些股票肯定也要补跌。我认为大盘可能还要向下调整 15% - 20%,调整期可能还有 2-3 个月。”何先生称,他要等到节后观察一段时间再说,避免可能存在的风险。

### 观点二: 不能“杀鸡取卵” 坚决满仓过年

“我这两天天天在教育

我老婆,不要想着把股市里的钱拿去还房贷,现在这种行情,要能把银行的钱拿出来炒股才叫本事。”在华泰证券炒股的一位大户李先生这两天在股市里忙得不亦乐乎,同时还要说服老婆别打股市里资金的主意。

“我跟我老婆说,这就跟鸡和蛋的关系一样,现在你天天有蛋吃,但是你哪天把鸡给杀了,你连蛋也吃不到了,现在行情这么好,股票就是下蛋的鸡呀!”李先生称,去年手上的股票已经给他赚了一辆豪华轿车。

“你看,我上个月才买的江苏舜天,涨多少啦? 2.8 元左右买的,今天已经涨到 5.66 元了,一个多月时间赚一倍,什么投资会有炒股的收益来得快呢?而且你看今天的盘面,大盘股走得还是比较稳的,大牛市里这么好的行情,千万不要错过机会。”李先生称,他是炒股已经 10 多年的老股民了,根据他的经验,每次春节休市之后,股指总会补涨的,“我认为春节之后,指标股可能不会大涨,主要是重组股会表现得比较出色。”

快报记者 王海燕

## 股民学校&理财学校

### 赎回开放式基金 资金什么时候到账



有疑问 找小张老师

小张老师: 如何买卖开放式基金? 如果赎回开放式基金,资金什么时候到账?

读者小马

小马: 开放式基金的买卖称为认购(申购)和赎回。认购新

发行的开放式基金,基金成立后基金份额才能正式确认。申购已开放的开放式基金,T+2 日基金份额正式确认;赎回开放式基金后,资金到账时间一般为 T+5 日。

小张老师

电话提问:96060

## 理财一招

### 民企年终奖咋发可合理避税

快报讯(记者 张曦)企业给员工发奖金,要缴企业所得税和个人所得税。但如果换个方法,就可以节省下一笔税费。记者了解到,目前不少企业都开始通过投保团险后再退保,实现合理避税。

年底,南京一家民营企业打算从利润中拿出 20 万元奖励 20 名中层管理人员每人 1 万元。按税收规定,这笔钱应先上缴企业所得税,即 20 万元 × 33% = 66000 元,另外个人所得税部分要缴 20 万元 × 14.56% = 29120 元。但企业若给员工每人买一份 1 万元投资性养老保险,因为保险免税,企业则可省下近 10 万元的税费。

若这家企业短期内办理

退保,尽管会损失少量的手续费(一般为 3% - 5%),但大笔现金仍可再次流入员工个人账户。若员工对保险不知情,这笔钱会退回企业公共账户,掌握在企业管理者手中。即使按 5% 的手续费收,在这一进一出中,该企业至少可“避税”8.5 万余元。

专家分析,如果企业把钱直接以工资、奖金的形式发放给员工,免不了要缴一大笔个人所得税。但如果拿这笔钱投保团体保险,通常可以计入福利、成本或是补充养老保险等账目,从而免去一大笔税费。而对于保险公司来说,这样的买卖一方面增加了其业务量,另一方面即便企业很快退保,也能从中得到一定的手续费。

## 省钱窍门

### 在异地怎样取款最划算

读者王铭来电询问说自己经常在外地出差,想知道异地取款怎样才能最划算?为此我们特意请教了中信银行的理财师,提出了如下建议:

银行卡异地取款多数都需要相关费用。一般来说,在银行卡异地取款的费用标准制定上,大部分银行手续费为取款金额的 0.5% - 1%。但由于一些县级柜台或 ATM 自动取款机取款标准不同,最终付出的手续费会呈现较大差异,而差异化定价与银行的网点、服务项目等密切相关。

因此,选择哪家银行卡,除了看手续费是否合算之外,还应考虑到所去地区该银行网点的分布情况、是否收银行卡年费等因素。这样才能根据实际需要选择适合的银行卡,

从而达到既节省费用又方便存取款的目的。

另外,由于异地跨行取款通常将在“异地费”的基础上加收每笔 2 元的“跨行费”,为省钱起见,除非万不得已,应尽量避免跨行取款。如果在异地取款金额比较大的话,也可以选择在当地另外开一个存折,把卡里的钱进行转账再取出。

此外,使用同一银行卡,在银行窗口取款还是 ATM 取款手续费也会有差别。由于自助设备每日均有取款上限,看似合适的手续费标准,有时可能并不适合大额取款。

目前银行对于刷卡消费都不向持卡人收取手续费,因此,如果在外地期间,购物消费直接刷卡,则是最省钱的办法。 宗合

## 财富团购

### 快报联合海通证券再推基金团购 手续费优惠并送年货

快报讯(记者 王海燕)今起本报联合海通证券再次推出基金团购活动,投资者到海通证券购买基金,不仅手续费优惠,还有年货赠送(基金团购品种详见下表)。

#### 团购热线:

广州路营业部电话: 85827737 85827768 地址:

广州路 188 号苏宁环球 16 楼 常府街营业部电话: 84416665 84417538 地址: 常府街新都大广场 3 楼 泰州营业部电话 0523-6890577 0523-6890722 地址: 泰州市鼓楼南路 315 24 小时服务热线: 13805173911 13382068067

产品名称	基金代码	发行时间	备注
银华保本增值	180002	2007.2.9 -3.1	集中申购
嘉实沪深 300 基金	160706	2007.2.5 -2.16	持续营销 (大比例分红后二次发行)
易方达积极成长基金	110005	2007.2.1 -2.15	持续营销
宝盈鸿利收益基金	213001	2007.2.5 -2.16	持续营销 (大比例分红后二次发行)
南方稳健成长基金	202001	2007.1.30 -3.9	持续营销 (大比例分红后二次发行)