

# 房产典当 找准门道少花冤枉钱

春节过后,到典当行里典当的人明显增多,不少人都是过年前应急找到典当行融资的,其中有不少是房产典当融资。典当业内人士认为,房产典当的额度和时间期限都很有讲究,市民利用房产典当应急的时候,要注意一些要点才能少花冤枉钱。



漫画 沈明

## 注意一： 典当适用于短期融资

典当和抵押贷款是目前较常用的两种房产融资方式,两者最大的不同是所发生的费用。根据相关规定,房产典当的月综合费用大概为典当额的2.7%-3.12%。而5年以上个人房贷年利率目前为6.84%。

显而易见,典当融资的收费较银行抵押贷款高出不少,因此从融资成本看,并不建议个人典当融资客户长期典当,房产典当可作为短期应急套现的一种手段,如一笔资金要两周才能到账,而客户又急需用钱,那么可以通过典当房产先周转一下,等资金到位后立即还清当款。典当资金也可以提前偿还,不满一周的按一周计算,超过15天的即以月计算。

## 注意二： 产权清晰典当行放款快

“有些市民愿意负担高成本,到典当行借钱,就是因为典当的放款效率较高!”金瑞典当行负责人介绍,如果产权证齐全,手续办理顺利,最快隔天就可放款。

但并非所有的房产都可以办理典当业务,一般来说,只有达到银行放贷条件的房产,典当行才予以受理。而那些产权不清晰,本身已经有抵押等情况的房产,典当行一般不会受理。而典当行在受理典当业务时,也会要求受典人出示担保房产证明,即本人可以证明拥有第二套住房。

## 注意三： 借款足够就好

据金瑞典当行相关负责人介绍,市民来典当行时,首先

要带齐房产证、夫妻双方身份证(多人拥有的,共有人全部出示身份证,并签字同意典当);户口簿、结婚或未婚证明及第二居所证明等证件,向典当行申请;典当行验证并实地看房后,双方议价,并按照相关规定确定当期、金额和综合费用,再由同住人及配偶签字与典当行订立合同,办理抵押登记手续;然后典当行发放典当款。一般来说,房产典当当期最长为半年,贷款金额最高为房产评估值的五成左右。

在贷款金额方面,应按需求借款,够用就好,没必要一定要借足可借款的最高额,否则会带还款带来很大的压力。

## 注意四： 约定好细则以防绝当

市民在进行房产典当行时,还将面对两方面的风险:

一是资金偿还的风险,有些人高估了自己的还款能力,导致逾期还款,最后房产低价易主;二是逾期还款后处理方式的的风险。一般来说,逾期还款有两种处理方式,一是续当,即客户在缴清本期综合费用和下期综合费用后,续订典当合同;二是绝当,即典当行在客户超过规定期限一定天数后,按照合同处理房产。

一旦绝当,典当行会委托拍卖行进行拍卖,所得款项扣除典当款和客户欠缴的费用,以及拍卖委托费等相关费用,剩余部分归还给客户。另外,房产转让涉及的税费,由原房主和购买人自行商议承担办法。

因此,客户除了计算好典当金额,确保能够按时还款外,还应在合同中约定到期无法还款采用续当方式处理。

快报记者 张曦

# 一个15年老股民的成熟秘诀

## ■投资经

笔者在股市里摸爬滚打十五年,起初也犯过许多错误。近日拜访几位新股民,谈了谈我的经验,希望对他们有所帮助。一般来说,新股民要成熟,都得经过三个阶段。

初期阶段特征:首先是容易被诱惑。新股民入市的时间一般都集中在老股民赚钱后,常为股市的赚钱效应吸引高位入市。案例:王女士羡慕她的同事投入本金30万去年赚了15万,于是今年1月开了户,15.50元买了深振业A。近期房地产行业受宏观调控影响,股价跌幅较深,赔了进去;其次是茫然

无知。不知股市风险,更不懂股票知识,但有一点很清楚——“买了股票就能赚钱”。案例:元月5日,我碰上一位河南籍在上海打工的陈先生,他把一年挣得的一万元钱,全部买了股票,想赚点回家的路费,意想不到的是4日上午以6.70元买的“工商银行”,下午就损失10%,找到营业部,闹出“要退股票,取回一万元本金”的笑话;三是贪得无厌。刚开户手就痒,好像不买就错过机会,偶尔盈利后得意扬扬,逢人就吹:股市赚钱易,来得快。涨高后又追进,风险丢在脑后。案例:周女士去年开户买了西飞国际,赚了一倍,但觉得钱少不过瘾,今年初追加投入,看小

报说中石化能涨到20元,以10.50元满仓买入3000股,如今吃套悔恨莫及;四是贷款炒股:不懂贷款与举债炒股会承担双重风险。案例:沈先生非常固执,他认为炒权证T+O交易灵活,手中十几万输光后,去年竟把商品房抵押50万元,再炒宝钢、万科权证,如今血本无归。

中期阶段特征:一是深套:因连续征战,一年四季总满仓,结果全线被套,尝到赔钱的滋味;二是技巧差:虽已懂点股票知识和操作方法,但抗风险能力差,浅套时不看大势早止损,认为股价还会涨,一味傻等解套,结果越套越深,被迫做长线;三是不甘心:误认为做股票有钱

就行,加大资金投入力度,总想尽快扳回损失,股价在高位刚下跌就急忙补仓,结果越补越套,最终弹尽粮绝。

后期阶段特征:吃一堑,长一智,瞻前顾后。具体表现在智、信、严、律、勇五方面。所谓智,指的是证券知识和操作策略的提高;信,指的是自信,众人皆醉我独醒,不人云亦云;严,指的是严于律己,相信自己的投资,不随意跟风;律,指的是纪律,该买则买,该卖则卖;勇,即要成非常之事,就必须有非常之勇。

在风云变幻的股市中,始终保持一颗平常心,不因暴涨而冲动,也不因暴跌而恐慌,这就是新股民趋向成熟的标志。  
尚文

## 委托理财亏了钱 我该如何维权

### ■维权指南

王先生问:某证券公司员工帮我炒股,盈利后分成。可他们的水平实在太差,每天都说股票要涨停,但是一个月过去了,我一分钱也没有赚到还赔了钱。我该如何维权呢?

专家答:王先生,你在委托他人操作股票之前,应该了解其职业身份,是否有证券咨询从业资格证书。如果是合格的从业人员,其行为应该受到相关部门规章制约的。如果该

人员的行为符合《证券法》第一百九十二条的规定,即证券公司违背客户的委托买卖证券、办理交易事项,以及其他违背客户真实意思表示,办理交易以外的其他事项,给客户造成损失的,证券公司应依法承担赔偿责任,并可能遭受一万元以上十万元以下的罚款。其实,对于投资者来说,要通过多种渠道对相关人员的操作水平、道德水平进行观察和了解,在充分确信之后,可以尝试进行少量资金的合作。

## 如何选择基金公司

### ■理财一招

翻开基金公司的宣传材料,发现各基金公司都说自己是最有潜力、增值最快、回报最高的基金,这未免让人纳闷:到底谁是最好的基金?

其实,基金公司这些宣传中都或多或少地带有夸大或者是误导成分,他们单挑运作好、增值速度快的某一个时段作为基金的“优秀业绩”来吸引投资者。

基金公司旗下的基金受宏观形势、投资水平等因素影响,基金的投资业绩和基金净值不是一成不变的,基金公司买的股票涨了,基金净值就增加,股票跌了基金净值就会缩

水,所以,基金公司说的“之最”、“第一”并不是一成不变的。

同时,开放式基金有一定风险,但基金公司很少对相关投资风险做出提示。按照证券监管部门的要求,基金公司在宣传材料中必须说明“不能保证基金一定盈利,也不保证最低收益”,不少基金公司对此均省略或采取了隐蔽化处理(用最字体等)。

理财专家建议,选择基金公司主要是看旗下子基金的长期累计净值情况,也就是看给投资者带来多少回报;第二看基金的增长性,也就是看基金净值的增长速度。用一句话来概括:基金广告,仅供参考。 经文

## 大额资金有了好管家

### ■财富快讯

快报讯(通讯员 陈旗 记者 王海燕)大额资金有了好管家,交通银行日前推出“盈通财富”公司业务高端服务品牌。

所谓盈通财富产品,是指纳入交通银行盈通财富品牌下的公司、机构类产品。盈通

账户是交通银行在深入把握客户需求的基础上推出的一项重点组合产品。该产品功能可以协助客户在集团财务管理、流动资金安排、票据集中管理等领域优化流程、提升效率,为客户提供一站式、高质量的个性化服务。目前,盈通账户主要包括组合账户、现金池、票据池等功能。

### ■天天出彩

|  |   |
|--|---|
| <b>22选5(07064期)</b><br>中奖号码:03 04 10 19 21<br>奖级 中奖注数 每注金额<br>特等奖 3注 32002元<br><b>15选5(2007064期)</b><br>中奖号码:4 5 8 10 12<br>奖级 中奖注数 每注金额<br>特等奖 0注 0元<br>一等奖 66注 1895元<br><b>排列3(07064期)</b><br>中奖号码:3 3 0<br>奖级 中奖注数 每注金额<br>直选 4898注 1000元<br>组选3 126831注 420元<br><b>福彩双色球(2007028期)</b><br>红球号码:3 8 13 20 29 30<br>蓝球号码:11<br>奖级 中奖注数 每注金额<br>一等奖 5注 5000000元 | <b>3D游戏(2007064期)</b><br>中奖号码:6 1 7<br>奖等 江苏中奖注数 每注金额<br>单选 608注 1000元<br>组选3 0注 420元<br>组选6 16345注 210元<br><b>篮彩“单场竞猜”(07063期)</b><br>对阵球队:菲尼克斯VS休斯顿<br>开奖结果:2 3 2 2<br>奖级 中奖注数 每注金额<br>一等奖 5注 9800元<br><b>体彩7位数(07037期)</b><br>中奖号码:8320992<br>奖级 中奖注数 每注金额<br>特等奖 1注 5000000元<br><b>排列5(07064期)</b><br>中奖号码:3 3 0 1 8<br>奖级 中奖注数 每注金额<br>排列5 16注 100000元 |
|--|---|

## 国美启动空调市场 南京国美电器打出“第一时间”服务牌

南京的春天,稍纵即逝,而夏天却长达四五个月之久,空调几乎是每个家庭的必需品。赶在天热之前,买台空调安装到位,被许多南京市民提上了生活日程。一台空调,价格并不昂贵,但对于咱实实在在的过日子老百姓,挣点血汗钱不容易,当然是省下一分好一分。日前,笔者从南京国美电器了解到,空调短期内不仅有让利活动,商家还推出了“第一时间”承诺。

### 国美承诺第一时间服务

在2007年的空调大战中,国美电器在重视价格策略的同时,将更加重视服务策略。3月8日,国美电器在全国启动“金牌空调”尊贵服务,如:全国850家门店全面展开免费预约上门清洗保养活动,推出以旧换新、新居

多房多套空调优惠策略,VIP采购,购空调送电费,空调送货安装同步等举措。

为配合全国的“金牌空调”尊贵服务活动,南京国美电器也大打服务牌。有关负责人告诉记者,在国美空调购买空调,可享受国美电器独家推出的“第一时间”承诺,如:贴心服务更省时,即买即送即安装,送货安装一步到位,免除消费者等待之苦;成为会员更省心,成为国美会员,消费者可用会员卡中的积分换取相应的服务甚至可以换得空调;网上购物更省力,消费者可以通过电话、上网等方式,坐在家中购买空调,还可以远程议价,订单之后享受货到付款的服务;合力团购更省钱,消费者可以选择不同品牌的空调进行自由组合,同样能享受到

较低团购价;厂商维修更省事,国美电器与各大空调厂家联手保修,消费者在国美电器购买的空调均可终身享受上门服务。

### 国美本周仍低价启动空调市场

南京国美电器有关负责人向记者透露,作为中国大型连锁卖场,国美电器已稳居中国空调销售量第一。为了启动2007年空调市场,国美电器将在4月25日前,一次性投入30%的07年新款特别让利机型,商品规格将会覆盖到新产品的高、中档机型。在短期内空调价格较06年同期将有5-10%的降幅,个别机型的价格将会低于20%以上。但随着让利机型的销售,后期的商品价格是否会受前期价格影响,价

格是否会上升,将视厂商之间博弈而变化。

### 今年空调难大幅度降价

据了解,不久前,国美电器联合国务院发展研究中心市场经济研究所家电课题组,发布了《2007年空调市场消费白皮书》。该白皮书预测,2007年空调市场国内全年产量预计突破8000万台。由于行业整合加速,市场集中度加强,2006年主要活跃品牌仅剩25个左右,大多数三线及以下品牌被清洗出局。2007年空调市场资源不断向优势品牌集中,空调销量将被前十大品牌所垄断,制造业对产品价格控制力不断加强,但是伴随着原材料价格回落,空调价格将趋于稳定,2007年空调大幅度降价的可能性不大。  
阿燕

## 14年金牌品质, 三洋空调寻找1400名明星用户

“和谐”是对消费者坦诚相待、对消费者高度负责,“和谐”是消费者给商家份量最重的金牌。对于三洋空调来说,进入中国市场14年来的风雨历程正是在“和谐”的氛围下一路走来:消费者的忠诚购买,品牌的美誉度,高品质、长寿命的口碑,这些都是“和谐”的缩影;“和谐”是三洋带给消费者永远不变的感动和承诺。苏宁电器见证了三洋空调在国内的销售的成长,并且成为了三洋空调在国内的战略合作伙伴,苏宁电器将和三洋空调紧密合作为消费者带来更多的高品质产品。

3月1日-31日期间,三洋空调在全国范围内寻找1400名仍在使用的SAP-KC97G(H)S4型号的明星用

户,把消费者的声音还原,将“消费和谐”的感人场面真实再现。如果您仍在使用的SAP-KC97G(H)S4型号的三洋空调,我们在寻找您!

三洋空调为回报消费者的忠诚与信赖,在全国范围内寻找1400名仍在使用的型号为SAP-KC97G(H)S4的明星用户,他们将获得三洋空调免费提供的价值268元的三洋电磁炉和整机保养服务。同时在三洋空调专柜开展“金牌服务,无忧消费!”活动,购买指定机型将获得金牌服务消费卡,让您感受三洋空调带来的真诚服务。三洋将用品质打开消费者满意的心扉,用真诚连通消费者的心灵热线!活动免费咨询热线:800-890-7546