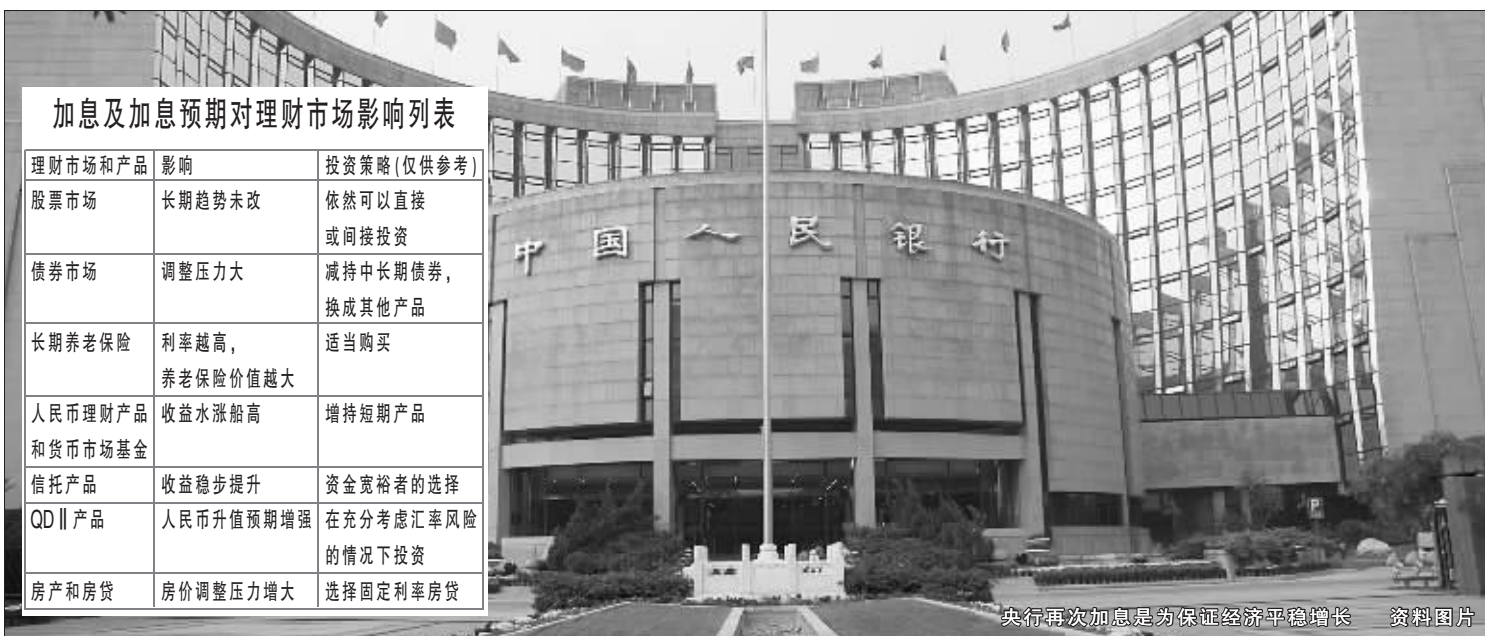


# 10万存款一年多收 216 元利息

独家视点  
仅供参考



央行再次加息是为保证经济平稳增长 资料图片

## 加息及加息预期对理财市场影响列表

理财市场和产品	影响	投资策略(仅供参考)
股票市场	长期趋势未改	依然可以直接或间接投资
债券市场	调整压力大	减持中长期债券,换成其他产品
长期养老保险	利率越高,养老保险价值越大	适当购买
人民币理财产品 和货币市场基金	收益水涨船高	增持短期产品
信托产品	收益稳步提升	资金充裕者的选择
QD II 产品	人民币升值预期增强	在充分考虑汇率风险的情况下投资
房产和房贷	房价调整压力增大	选择固定利率房贷

### 帮你理财

## 存款 10 万一年多 216 元

此次加息,银行存款和贷款利率同步上调,对于老百姓来说,存款利息也相应增加,那么此次加息之后,老百姓存款利息能增加多少呢?记者昨日请工商银行理财专家以10万元一年期定期存款为例算了一笔账(详见附表)。

### 存款 10 万元调息前后变化

期限	调整前利率	税后利息(元)	调整后利率	税后利息(元)	多出利息(元)
三个月	1.80%	360	1.98%	396	36
半年	2.25%	900	2.43%	972	72
一年	2.52%	2016	2.79%	2232	216
二年	3.06%	4896	3.33%	5328	432
三年	3.69%	8856	3.96%	9504	648
五年	4.14%	16560	4.41%	17640	1080

## 理财 收益将水涨船高

存款利息提高了,银行的理财产品收益也将相应提高。昨日深圳发展银行南京分行零售银行部总经理助理王乾称,目前固定收益型理财产品收益约在3%左右,今后收益水平可能涨至3.2%左右。

“理财产品收益的一个重要指标和杠杆就是银行存款利率,特别是固定收益型理财产品,因此这次银行存款利率上调后,银行理财产品收益也有一定程度的提升。”但他认为,投资者也不要对此产生太多期望。

他认为有三个理由。首先,这次加息幅度不算太大。其次市场上资金还是充裕,前几只基金一天就发行结束,说明市场上资金很多,而且人民币升值压力仍在,资金就更充裕。再加上此前加息预期强烈,部分理财产品已经提高收益,提前消化了一部分压力。鉴于这三点原因,他认为,理财产品收益即使会上涨,但幅度不会太大。

而今年初各家银行发售的理财产品以浮动收益型为主,跟各种指数挂钩,不受加息影响。

## 股市 影响不会太大

早就在预期当中的此次调整,会对股市产生多大影响呢?记者昨日采访了申银万国山西路营业部总经理助理王劲、华泰证券中山路营业部吴海斌。

王劲:这次加息早在预料当中,感觉比较正常。但是加息本身对股市的影响应该不会太大,更多的是心理上的影响,此次加息对流动性有一定压制,不过,央行近期对流动性问题,已经通过提高存款准备金率、发行央行票据回笼资金等方式在解决。目前股市一直在箱体震荡,我们预测大盘3000点不太容易上去,明天股市开盘,因为正好在箱体高位,可能会有一定影响。最近银行、地产股因为加息预期一直表现不佳。加上工行、中行等估值短期偏高,如果加息,有一定影响。建议投资者中线持有40%的仓位,仓位太重会比较被动。

吴海斌:这次加息消息出来,短期不会对股市影响太大,因为加息不是针对股

市的,而是调控整个资金流动性问题,这次加息并不能改变股市的基本面,关键要看这次调了之后,会不会二季度再次加息,这才是市场担心的。我们认为,短期震荡之后,可能股市仍以调整为主,因为自1月以来,股市一直在2600点-3000点震荡,目前正在2900-3000点的高位,本来压力就很大。在利空刚出来时,急于出手不太明智,等利空消化后,等大盘反弹时逐渐卖出,因为如果新基金不断发行,市场资金就不用太担心。股市不会大跌,应该是缓慢调整。

对于房地产板块,建议投资者在调控政策下最好规避一下风险。对于银行股,倒是这次加息的影响,而是目前国际市场上对银行股有唱空的基调,对投资价值作出减持评级,再加上今年将有大量银行股上市,基金配置银行股的选择大大增加。整个银行股会有所回落。

快报记者 王海燕

### 帮你算房贷

## 房贷 买房要多掏多少利息

对房地产市场再度发出新一轮调控信号?利率的调高是否影响到老百姓的购房负担?一连串信贷“利空”政策对购房者、开发商都产生了怎么样的影响?就昨天中国人民银行决定“自2007年3月18日起上调金融机构人民币存贷款基准利率”的“突然袭击”,不少人觉得有点突然。快报记者进行了多方采访,各方人士也说法不一。

### 房贷 30 万元调息前后变化

期限	调息前				调息后			
	基准利率	下浮15%	月供(元)	总利息(元)	基准利率	下浮15%	月供(元)	总利息(元)
5年	6.48%	5.508%	5731	43887	6.75%	5.738%	5763	45801
10年	6.84%	5.814%	3302	96319	7.11%	6.044%	3337	100469
20年	6.84%	5.814%	2117	208134	7.11%	6.044%	2156	217659

### 市民说: 买房的负担更重了

市民魏小姐刚刚在鼎新路一家楼盘买了一套精装修的单身公寓,总价50万元,前两天付完了首付15万元,后面的35万元办理了20年期的纯商业贷款,按照目前的利率计算,今后每月要支付2680元。现在5年以上要从6.84%的利率上调到7.11%,意味着要多付出0.27个百分点的利息,每月就是2736元,多出了56元,一年就是672元,20年就是13440元。

她说,利率调高对生活长期来看,买房负担加重了,只能今后多存钱尽量早点提前还贷了。

### 专家: 利息成本必然加到房价中

对于一些尚未买房的购房者而言,最为担心的就是开发商会将利息直接加到房价中去。去年4月29日,央行将基准贷款利率调高0.27%时,全国政协委员、江苏省社会科学院院长宋林飞就向快报记者明确表示:利率上调,开发商贷款成本到房价中去,最终是转嫁成本给普通购房者。

南京一家民间房地产研究机构专家认为,购房者认

为开发商肯定会将利息成本转嫁到买房人的头上,及时出手买房的也会有,两种心态此消彼长。而老百姓认为开发商将自身的盖房贷款利息成本加到房价中去,也是必然的。

### 业内人士: 对楼市不会有明显影响

南京一名开发商表示,从房产商自己的财务账来核算,此次利率调整对目前开发商增加贷款不存在影响,因为开发商和银行签署贷款合同后,一个贷款也就2年期限,利率少之又少。业内人士说,加息对整个房地产市场来说,影响不会太大,从目前市民购房高涨的热情来看,对南京楼市暂时不会有明显的影响。

### 优质客户仍能享受打折

此次房贷利率上调后,市民贷款利息负担会增加多少?昨日得知加息后,记者立即联系了上海浦东发展银行南京分行个人贷款中心总经理孙俊,他给记者算了一笔细账,得出的结论是,对于普通个人房贷来说,影响不大,30万20年期的商业房贷,每月还款增加39元钱。

孙俊告诉记者,优质客户仍然按照加息后的贷款利率享受最高85折优惠。“只

要是优质客户,我们还是执行这样一个优惠。老客户从明年1月1日起调整利息。”他给记者算了一笔细账,以商业性住房贷款30万元为例,如果分别贷5年、10年、20年,那么月供将分别增加32元、35元、39元。总的贷款利息分别增加1914元、4150元、9525元。“而实际上真正贷满10年、20年的人很少。”

### 房地产刚性需求依然大

南京青衣墨子置业有限公司总经理王小军表示,对于买房人而言,现在85%以上的购房为刚性需求,出于自住,所以该买的还是会买。特别是物权法的正式通过,土地到期的免费续期政策,已经反应在购房意识中,购房者买房受利率调整的影响将会抵消。

### 房产局: 市民不必担心房价大涨

“一般来说,一个新的利率政策需要周期性的过渡,对南京楼市产生多大的影响,还未为可知。”南京市房产局一名人士认为,市民没有必要担心房价要大涨。因为央行的利率调整不是连续性的调高,不是单独对房地产市场而言的,和房地产市场的房价上涨不上涨没有必然的联系。

### 对银行股影响 中性偏正面

长江证券银行业分析师钱锟表示,此次加息对银行板块影响中性偏正面。预计上市银行净利润由此可增加2%-5%。另一方面,她也提醒,银行的结构风险也可能增加,预计商业银行将通过发金融债应对。

钱锟表示,每逢加息,投资者对银行股第一反应多为“利空”,在近期较多利空集中影响下,不排除市场借势调整。

### 银行经营成本上升

金融学家谭雅玲对新浪财经表示,此次加息早在市场预期当中。在一个全球利率上升的大背景下,我们的加息是必然的。在问及对银行业的影响时,谭女士表示,加息导致银行经营成本上升,并对银行改革起到刺激的作用,但总体上银行可以应对自如。

### 房地产股可能逆市

国泰君安房地产行业分析师张宇认为,经过前一阶段较长时间的充分调整,房地产板块周一很可能有所表现。

张宇分析称,房地产股前期低迷调整与加息预期引起担忧有很大关系,他乐观地表示,近期在与各种机构交流中获知,机构普遍认为加息后的房地产板块少了一大利空,所谓“利空出尽是利好”,房地产板块完全可能“逆市表现”。

### 对黄金投资没有影响

理财专家、中国银行孙鑫夏认为,对存贷率一致上调,实际上对银行业务影响不大。同时,对于全球黄金投资市场也更不会有任何影响,因为黄金投资是在国际性的市场,因此不会因为中国的加息而受到波动。

### 潘石屹说 对房价影响很小

知名房地产商潘石屹认为,央行加息对房地产市场有影响,但影响不大。

潘石屹认为,加息是一个对宏观经济面综合考虑的结果,更多的是一个信号。说明市场“钱太多了,流通性过剩”,政府已经意识到经济有过热倾向。

具体到房地产市场,潘石屹认为,主要会从两方面直接影响,一是房地产商的贷款成本有所提高,贷款负担加重;二是老百姓购房按揭贷款会增加,“但由于历次加息的幅度其实都不高,多在0.27个百分点左右,所以虽然有影响,但短期影响不大。”

很多老百姓会关心加息对房价的影响,潘石屹对此表示:“整体来说,加息对房价的影响很小,该买的还是会买,如果非要影响,也不能一概而论,应该按房产价位分好几个层次,对不同层次的房价影响不同,对中高价位房可能影响稍微大些。” 宗和

## 还贷 要不要提前 你看着办

此次加息后,老百姓是否需要拿出闲钱来提前还贷减轻利息负担呢?

深圳发展银行南京分行零售银行部总经理助理王乾称,这个问题要看不同的三个人群。首先对于那些投资渠道少、收益低的市民来说,贷款加息的确是加重了自己的负担,按正常的理财需求来看,

当他们的理财收益低于贷款利率时,建议可以提前还贷。

第二类是做生意的老板及投资收益高的人群,如果自己的投资收益高于贷款利率,那么,不要急着偿还贷款,目前来讲,房贷利率还是比较低的一个水平。

第三类是普通的贷款市民。不要急着还贷,因为对于

在此次加息前已经贷了款的老客户来说,要到明年1月起才开始执行新利率。对于有点闲钱又不想全部提前还贷的市民来说,可能通过“存抵贷”等贷款新品来降低此次加息对自己产生的影响,可以帮助自己减少贷款利息支出。

快报记者 尹晓波 王海燕