

7折优惠利率 等额本息还款已到中期 等额本金还款已到1/4 加息后三类贷款不必提前还



对于房贷客户来说,央行自去年10月以来接连四次加息让他们陷入痛苦的纠结之中,一方面连续四次加息后月供将要增加不少,但另一方面,现在银行贷款非常紧张,而且连首套房利率都已经上浮至基准利率的1.1倍,如果现在将手中闲钱拿去提前还贷,万一今后需要用钱,很难再贷出来。怎么办呢?

□快报记者 王海燕

三类贷款提前还不划算

业内人士指出,提前还贷与否,贷款者应考虑好自身的具体情况,但有三类贷款购房者不适合提前还贷。首先是之前获得7折优惠的老客户,尽管有加息的压力,信贷利率的优势仍然明显,因此不必急于提前还贷。再者,使用等额本息还款法,且已进入还款阶段中期的消费者。如果在还款中期之后提前还款,那么所偿还的其实更多的是本金,实际能够节省的利息很有限。另外,还有使用等额本金还款法,且还款期已经达到1/4的消费者。在月供构成中,本金开始多于利息,如果这个时候进行提前还款,那么所偿还的部分其实更多的是本金,这样就不利于有效地节省利息,特别是进入还款后期,更没有必要提前还款。

南京一银行房贷部相关人士称,对于前两年拿到了7折优惠利率的客户来说,四次加息后5年期以上基准贷款利率为6.8%,享受7折优惠的客户加息后的真正贷款利率也仅为6.8%×0.7即4.76%,和目前5年期以上公积金贷款4.7%的利率水平相当。所以在目前信贷紧缩、贷款越来越难的环境下,将优惠利率的贷款提前还贷并不是一项好的选择。“这时候把钱还了房贷,等到想用钱的时候再贷出来就难了。”据记者了解,目前多数银行将首套房的贷款利率都已经提高至基准利率的1.1倍,以5年期以上贷款为例,今后即使是首套房贷款,利率也要高达7.48%。

而对于前几年已经贷款购买二套房、三套房的市民来说,因为当初利率已经上浮至基准利率的1.1倍甚至1.2倍,加息后

月供压力陡然加大。因此对于这些客户来说,如果没有好的投资渠道,可以通过提前还贷,降低还贷压力。

不提前还贷也能“减压”

贷款总是要付出利息,加息当然意味着要多支付利息,减少利息支出最简单、最稳健的有效途径就是尽早归还本金,但是有一种方式不必提前还贷也能起到同样的效果,就是房贷理财产品。

记者了解到,目前已有多家银行推出了具有理财功能的房贷还款账户,市民将闲置的资金存入这种账户,就可以抵扣贷款本金,从而大幅度节省利息支出,使自己的还款负担减轻。

比如工行、光大、深发展等,都有以存抵贷的功能。办了这种房贷理财产品,银行会将办理了个人住房按揭贷款的市民存入

存贷宝账户中超出一定数额以上的活期存款视同为提前还款,抵扣贷款本金。如果市民遇到新的投资机会、开支计划,或者急需用钱,也可以随时支取存在账户中的存款,包括被视为提前还款的部分存款。银行每天根据账户中的资金情况计算抵扣收益,每月定期汇总支付到客户账户中,这样即使账户中的资金经常变动,也能节省利息。

值得一提的是,对于不同的资金量,银行所制定的抵减标准往往不尽相同,一般来说,资金量越大,可供抵减的比例也就越高,房贷客户要量力而定。

另外,银行人士建议市民可以选择一些短期的理财产品,如三个月以内的产品,等到有明显投资机会时进行投资,把资金的主动权握在自己手上。目前,银行主推的理财产品是3个月内的短期、超短期保本或稳健型理财产品,不少银行还有以1天、7天、14天、30天、60天和90天为周期的产品系列,为有不同流动性需求的市民提供多样化的选择。很多短期理财产品年化预期收益高达4%,最高的8天理财年化收益就能高达6%。

国内黄金、白银价 双创历史新高

随着清明节假期国际黄金、白银市场的发力冲高,国内黄金、白银市场也在4月6日双双创出历史新高。其中金价最高突破每克306元;白银则首次突破了每公斤8300元大关。

4月5日,在多重因素影响下,国际现货金首次突破每盎司1450美元创出历史新高,同时银价也逼近每盎司40美元,再次刷新31年以来的新高。追随国际市场大幅上扬,国内金、银价在6日双双创出历史新高的行情。上海黄金交易所黄金Au9995最高触及每克306.55元,黄金Au9999最高也达到每克306.55元,此前仅在去年12月8日盘中短暂触及每克306元。

而国内白银涨幅更为惊人,上海黄金交易所白银Ag(T+D)在6日盘中最高曾达到每公斤8328元,收盘价也达到每公斤8317元,此前国内白银仅短暂触及每公斤8000元大关。而去年8月至今,国内白银价格几乎实现了翻倍。业内人士提醒,虽然目前黄金、白银价格猛涨,连创新高,但价格波动越来越大,盲目追高存在较大风险。

新华社

人民币对美元汇率 升破6.55

来自中国外汇交易中心的最新数据显示,4月6日人民币对美元汇率中间价报6.5496,连续第三个交易日创出汇改以来新高。

中国人民银行授权中国外汇交易中心公布,2011年4月6日银行间外汇市场人民币汇率中间价:1美元对人民币6.5496元,1欧元对人民币9.3279元,100日元对人民币7.6959元,1港元对人民币0.84267元,1英镑对人民币10.6916元,人民币1元对0.46227林吉特,人民币1元对4.3144俄罗斯卢布。前一交易日,人民币对美元汇率中间价报6.5527。

尽管投资者对于欧洲债务危机的担忧对欧元形成打压,欧洲股市下跌也使得风险厌恶情绪上升,但国际汇市美元并未能将反弹进行到底。中国央行在清明节“小长假”结束前夕宣布年内第二次加息。受此影响,人民币对美元汇率中间价继续上行,并升破6.55。

新华社

生肖票跳水 “辛酉鸡”大跌近万元

去年,邮票市场在生肖票的带领下狂飙,一扫十多年阴霾。不过,近来生肖票却出现了回调迹象,仅有一轮猴票仍然岿然不动。可其他生肖票几乎全线飘绿,鼠、牛、鸡、狗等连连退败,甚至同样是猴票,第三轮猴票表现也并不好。近段时间来,生肖票回落的幅度普遍达10%~30%。

就在前几个月,邮市仍旧一片火红,无论新旧票,只要题材好,涨幅都高得吓人。其中,《国庆六十周年》系列中的国旗票,年前价格不过11元/套,年后涨至3500元/套,是原来的300多

倍;小型张《仕女图》,从2010年上半年的700元/张,上涨到年后的1780元/张。《富春山居图》上个月最高达到了87元,和一月相比上涨了6成左右。上市没有多久的2010年邮票年册从每套售价195元,上涨到300元。早期的精品小型张和“老记特”邮票的涨势也很惊人,如颇受藏家追捧的《梅兰芳》小型张从2010年初的五六万元涨到目前的十四五万元,一年翻了将近三倍。

可能是邮市启动复苏的速度和幅度都有些惊人,春节过后不久,南京市集邮公司的一位负

责人就向记者表示,邮市在今年可能会面临一次调整,但整体向好的趋势不变。

在第一轮生肖邮票中,地位仅次于金猴的“辛酉鸡”价格大幅回调,从去年底的4万多元的高位跌至3.2万元左右,跌了近万元。

“丙寅虎”和“戊辰龙”全张票也相继回落,分别报价500元和1500元,近一个月内跌幅约30%和12%。此外,新发生肖票也不乐观。虽然庚申猴身价仍然在1.2万元左右,但第三轮猴票“猴赠版”、“猴小版”,连续两月来均大幅下挫,分别从春节后的71元

和113元,跌至现在的57元和85元。此外,第三轮的“鸡大版”、“狗大版”、“鼠赠版”、“牛赠版”等也均有下跌,跌幅从1成到3成不等。而今年发行的兔票则从最高98元,跌至78元左右。

南京市集邮公司的相关人士表示,生肖板块已成为邮市的标杆,这个板块一跌,意味着整个邮市都进入调整状态。不过,对于邮市未来的走势,他还是十分乐观的,他认为,调整也是为了更好地发展,毕竟此前涨势有点太快,整顿一下利于市场长远发展。

快报记者 张波

全球连锁 苏公境准字 [2002]10016

加拿大投资移民留学讲座

主办:南京英达出国咨询有限公司

时间地点:4月10日(周日)下午2点 金陵饭店2楼扬子A厅

主讲嘉宾:加拿大资深移民大律师 Pierre Marin,加拿大资深留学专家

主讲内容:1. 加拿大联邦/魁省投资移民首批客户现状分析;
2. 加拿大最新省提名项目(爱德华王子岛、萨省)详解;
3. 讲解加拿大最新的留学签证政策
4. 解析加拿大大学申请和专业选择。

澳大利亚商业移民、留学讲座

时间地点:4月9日(周六)下午2点 洪武路20号民生银行4楼会议室

主讲嘉宾:澳洲海归留学专家,澳洲注册会计师协会(CPA)监考官 中国区 Ernest 澳洲顶尖名校皇家墨尔本理工大学驻华代表、招生官员 Jessica 女士 澳大利亚资深移民专家 Jack

主讲内容:1. 讲解澳洲最新的留学签证政策 A;
2. 深入分析澳洲热门学校及专业,就业前景介绍;
3. 如何应对即将实施的 7.1 移民新政
4. 新政调整在即,专家讲解申请要诀。
5. 全面分析商业移民、雇主担保移民最新政策。

咨询电话:025-86816058 24小时热线:13951945094(移民) 13770561661(留学) 公司地址:南京长江路188号德基大厦16层A座 www.royal-visa.com

乐训芬索
LINKFUN SUSUO

报名热线:
025-84721360
400-600-6288

首届意大利顶级艺术院校南京招生说明会

Turrandot Program Of Italy Overseas Study

时间:2011年4月8日(周五) 17:00 PM-20:00 PM

地点:南京大学(汉口路22号)南大出版社二楼

招生对象:2011年高考生、大一在校生

主办单位:佛罗伦萨美术学院、罗马美术学院、米兰美术学院
都灵威尔第音乐学院、佩鲁贾音乐学院

承办:美国乐训文教基金会、乐训芬索小语种学校、北京航天留学有限公司

协办:江苏省翻译协会 南京教育家协会

官方网站:www.linkfun.org 官方讨论版:b612239@xici.net