

大降息 提前还贷应三思

理财师:三类房贷客户不适合提前还贷

今年6月份以来,人民银行两次降息。通常理解,降息意味着房贷成本降低,提前还款似乎没有必要。然而,市民赵先生却不这么想:降息同时意味着理财产品收益率下跌,理财收益并不一定比贷款利息支出高,手上有钱不如提前还款。这究竟可不可行呢?赵先生希望听听《第1金融街·金融帮办》理财专家的建议。



降息时代理财产品收益下跌,手上的闲钱要不要提前还贷呢? 资料图片

读者来电 卖房提前还贷划算不划算

赵先生在南京一家事业单位工作,年收入约15万元,另外每年公积金有4万多元,其爱人在媒体工作,年收入约10万元,年缴公积金约1.5万元。小两口的家庭月开销6000元上下,生活无忧。

自从去年10月份他们购买了保利香槟国际一套148平方米的房子后,生活发生了变化。根据当时的房贷政策,该套房子首付五成,贷款130万元,执行基准利率,月供接近1万元。如此一来,赵先生和爱人的生活质量明显下降,“买东西出去玩都要算账”。

“我们俩都是享受型的,算来算去都觉得贷款130万30年的利息太多了,很不划算。”赵先生告诉现代快报记者,这样的生活坚持了8个月之后,他们在今年6月份决定把家庭居住的阅城国际的房子以183万元净得价卖掉。目前他们的计划是:从这183万元中预留30万元的装修款,15万元的车位费,以及20万元的换车费用,其他的钱全部用来提前还贷。

可是,在他们向银行提出这个想法时,工作人员告诉他们:“根据行里规定,你们先要向房贷账户打进20万元,然后提出提前还贷申请,大概一个月的流程。另外,如果还贷不足半年,还要支付2%的违约金。”这让精打细算的赵先生犹豫

了:“这样一来,我不仅要损失这20万元一个月的理财收入,还要多还一个月的房贷利息。”为此,他打进金融帮办热线84783629,一方面想了解房贷提前还款的政策,另一方面也希望听听理财专家的建议。

理财分析 降息不影响刚性提前还贷

中国光大银行南京中山北路支行理财经理郭泰分析认为,从赵先生家庭目标看,为了不让生活水平下降,提前还贷是刚性需求,降息之下同样可行。需要考虑的是,如何将卖掉现房后获得的183万元现金实现资产收益最大化。

首先,根据贷款行规定,必须打入房贷账户20万元,对于这笔钱赵先生可以存7天通知存款提高活期收益。

其次,装修费30万元,车位费15万元和换车费20万元作为不定期消费,可以考虑购买流动性较好的货币基金。建议赵先生和爱人适当办理信用卡,利用信用卡的透支功能,短期拆借资金,但需注意信用卡免息期的相关规定,足额还款。

最后,考虑到赵先生已经还贷8个月,现提出提前还贷,不需要支付违约金,可以用余下的118万元(含打入房贷账户的20万元)购买银行发行的一个月理财。以购买光大银行一款期限42天、100万起售、预期年化收益4.7%的产品为例,算下来也有约6500元的收益。

特别提醒 三类客户不建议提前还贷

建设银行中山支行一位理财经理表示,有三类房贷客户不适合提前还贷:第一类是还贷时间很长的贷款人,经过计算,提前还贷的最佳时间点是在贷款周期的前1/3时段内,因为后期还款更多的是偿还本金,节约的利息有限;第二类是贷款人此前享受房贷优惠利率的,比如七折、七五折、八折优惠利率,在目前房贷市场已经很难享受到,不必急于一次性提前还款;第三类是资金相对紧缺的客户,也不需要将有有的现金流提前还贷。

此外,据记者了解,各家银行针对房贷客户提前还款都设置有门槛,贷款人还要考虑违约风险。比如,有的银行要求贷款人必须在还款一年以后才能申请提前还款,否则就要承担总贷款额的2%-3%的违约金;有的银行还要求每次提前还款的金额要在10万元以上。

现代快报记者 刘果



理财情报

商业地产基金成投资新渠道

据第一理财网报道,在“复旦硅谷银行管理大师论坛”上,绿地集团董事长、总裁张玉良表示未来地产业特点和结构都将会发生变化,商务地产将会扮演更加重要的角色。

张玉良表示,我国经济转型需要大力发展第三产业,原有商务环境尤其是高端写字楼、酒店尤其是金融文化中心的CBD已经不能满足现今的城市需求。

针对近几个月的楼市回暖,张玉良认为,这其中很大比例是商务地产。他认为,普通住宅仍是调控重点,我国房地产业发展到今天,产业的未来仍然是乐观的,城市化进程会继续推动地产产业的发展。而商业地产将不

属于限购等调控范围,未来十年将迎来难得发展机遇。

分析人士认为,频频亮出的调控政策,不仅改变了房地产市场格局,也催生了另外一个新事物——商业地产基金的发力崛起。

全国房地产投资基金联盟公布数据显示,目前我国房地产基金规模至少达到千亿之多。进入2012年,商业地产基金将面临更多机遇与挑战,为投资人地产投资增添新通道,投资人应仔细甄别风控,做好资产配置,选择合适自己的理财方式。

应读者要求,极元财富将在周日举办《降息通道下,地产基金选择与甄别》沙龙。

报名电话:
025-84271085

理财案例	投资门槛	期限	预期收益
河西CBD商业地产基金	100万元	一年	12%

证券资讯

“华泰紫金天天发”即将面市

昨天,现代快报记者从华泰证券获悉,低风险的保证金产品“华泰紫金天天发”近期将通过华泰证券全国各营业部发行。相关数据显示,此前发行的保证金产品曾达到约4.5%的年化收益率,对于上万亿“躺”在证券保证金账户上的沉淀资金而言,无疑具有很强的吸引力。

据介绍,参与“华泰紫金天天发”产品的资金门槛为5万元,在符合分红条件和收益分配原则的前提下,每三个月为一个周期,到期结束后的十个工作日内分红一次,集合计划收益分配的比

例为已实现收益的100%。另外,产品账户资金实行“T+0”赎回款服务,客户赎回资金“T+1”日到达,实现了账户资金天天开放,进出自由。同时封闭期很短,最大限度地节约了时间成本,在保障流动性的基础上大大提高了收益预期。

业内人士表示,“华泰紫金天天发”是绝对收益类投资产品,采纳0参与费、0赎回费及0管理费,极大化满足客户对低风险理财产品的需求。相较于只追求相对收益的公募基金而言,投资者利益更有保障。

现代快报记者 谭明村

保险频道

暑期别忘给孩子买份意外险

注意哦,少儿意外险并非买多赔多,重复投保没必要

扶手电梯夹伤孩子的脚趾、游泳池溺水、攀爬时从阳台坠落……随着暑假的来临,由于儿童活动范围扩大、无人监管等问题,意外事故发生率大大提高。儿童安全专家就此提醒,除了增强安全防范意识,投保一份儿童意外伤害保险必不可少。

校园意外险不保暑假

不少学生家长在接受现代快报记者采访时表示,目前学校会集体投保一种叫“校园意外险”的产品,这已经能够满足孩子的意外保障。

对此,中国人寿的相关工作人员提醒,校园意外险主要针对孩子在学校里的安全保障。而在暑假期间,学生身处校园之外,集体投保的校园意外险对此是免责的。因此,普通的商业意外险在暑假期间显得尤为重要。

信诚人寿一项调查显示,在儿童保障方面,意外伤害已成为头号杀手,我国每年有20%-40%的儿童因为意外伤害身故、残疾。该公司江苏分公司一名曹姓负责人表示,假期儿童户外活动的的时间大大增加,而

自我保护能力又比较差,因此,为儿童投保意外险,越全面越好。例如附加投保意外门急诊、烧烫伤等险种。

日均保费不超过一元

记者采访几家保险公司得知,根据保监会规定,未成年儿童人身保险死亡给付限额为10万元,即儿童死亡给付最高上限为10万元。鉴于这一上限,目前针对儿童保险的保费也相对合理。根据保额的不同,年保费一般维持在100-300元不等。算下来,日均保障不超过一元。

泰康人寿江苏分公司南京本部保险师朱春林告诉记者,给未成年人买保险,意外伤害综合险应为首选。以泰康人寿“亿顺天使呵护综合保障计划”为例,1年花费200元就可得10万元的保障,具体为被保险人提供意外伤害、意外医疗、住院津贴、手术津贴等多重保障,如在节假日或在学校、幼儿园发生意外,可获得约定的相应保险金额的双倍给付。

此外,资深保险业人士张先生提醒,保险针对儿童死亡给付有上限

规定,家长们不必重复投保或追求“高保费高保额”,而更应注意针对伤残给付的相关条款,“目前伤残给付还没有出台明确标准,理赔时完全依据具体险种来定。”

按年投保别过续保期

另据记者了解,目前还没有针对儿童意外保障的短期险种,大多是一年一保。

“随着暑假的来临,这段时间也是儿童意外险的投保高峰期。”一家大型保险公司华东区销售主管告诉记者,很多家长是在急需保障时才来临时投保,还有家长认为买完就万事大吉,往往错过续保时间。

他提醒,目前大部分的保险公司在保单到期前,都会通过短信等方式提醒投保人及时续保,家长可别忘了及时缴纳保费。

“现在网上续保也很方便。”泰康人寿江苏分公司相关负责人表示,不少保险公司网上投保均有优惠。以泰康“亿顺天使呵护综合保障计划”为例,网上首年保费9折,续保保费8折。
现代快报记者 谭明村

基金课堂

理财基金投资门槛低至千元

央行又一次降息了!老赵不由得犯起愁来。原来,老赵攒的一些养老钱和应急用的两张定期存单就要到期了,这一降息,是否继续存定期还得再掂量。老赵决定上网查查,钱除了存银行,还有没有别的保值增值的好方式。一则新闻引起了老赵的关注:“首批理财基金——汇添富理财30天产品6月11日迎来首个运作期到期日,数据显示,汇添富理财30天A的首个到期年化收益率达到4.022%,汇添富理财30天B则达到了4.302%。”

老赵进一步了解到,汇添富理财30天产品可以投资协议存款、短融、信用债等多种品种,在投资过程中,不断通过对流动性和收益率的反复平衡,力求将投资组合达到最优状态,保持投资的稳健性。

更加令老赵动心的是,汇添富理财基金的投资门槛低至1000元,其滚动投资的特征更是免去了投资者再投资时产生的机会成本。同时,在费用模式上,汇添富理财30天产品充分考虑投资者的利益,通过让渡管理费、将申赎费用完全免除等措施,让投资者可实现零成本进出,轻松借助理财基金进行日常理财。

“踏破铁鞋无觅处,得来全不费功夫”,原本还在为降息发愁的老赵现在可乐开了怀,有汇添富理财30天这样好的产品,何愁手中闲钱无处安放!

汇添富基金 刘劲文

