

明年贷款会更难 现在提前还贷并不明智

不提前还贷 照样省利息甚至赚利息

年底究竟要不要提前还贷?这的确是个问题。不还吧,今年利率已经连加5次,明年1月起“负翁”月供就要增加;如果提前还贷,万一明年要用钱咋办?从紧的货币政策下,明年老百姓想从银行借钱肯定更加困难。理财专家称,其实现在银行已经推出很多理财方式,可以让客户不用提前还贷,就能节省贷款利息。而且今后帮助“负翁”节省贷款利息的创新理财方式会越来越多。

【现状】

明年个人想贷款只会更难

“对来提前还贷的客户,我们现在都会说清楚,银行欢迎客户提前还贷,但是还了之后如果明年想再贷出来不会太容易了。”昨日工行江苏省分行营业部一位相关负责人称,从今年下半年起,各家银行就停办了不少贷款品种,并提高了第二套房贷的门槛,货币政策从紧后,个人想从银行贷款只会更难。

据了解,由于今年央行

已经连续10次上调存款准备金率,加上上半年各家银行贷款发放速度很快,所以年底南京不少银行已经出现“无款可贷”的情况。首先是公积金贷款,南京一些股份制银行在两个月前额度就已放完,只得暂停办理公积金贷款。其次是个人住房循环贷款、加按、转按等贷款品种,南京很多银行已经停办,“我们现在只能发放一手房的按揭贷款,其他

很多贷款品种现在都不放了。”江苏一国有银行相关负责人透露,由于年底贷款额度紧张,只有等到客户提前还贷,才能挤出一些贷款额度。“原来是银行找客户,现在都是客户通过各种各样的关系找到我们,想要办贷款。”

此外,对于第二套住房,各家银行也纷纷出台提高首付、提高贷款利率的措施,明年货币政策从紧后,个人想从银行贷款会越来越难。

【应对】

A 省利息:选择“存贷通”“存抵贷”

“虽然明年可能贷款难申请了,但是今年利息连加5次,明年1月1日起,我的月供就要增加了,我的贷款利息负担就要加重了呀。”针对不少“负翁”的这种担忧,记者昨日从江苏省房贷余额最大的银行工行获悉,不提前还贷市民一样有办法省利息。

江苏省工行营业部相关负责人称,该行最快下月推出“存贷通”业务,可以让老百姓活期账户与贷款账户关联,手上闲钱不用还贷,也可随时抵销贷款利息。“市民可以将活期存款账户与贷款账户相关联,这笔闲钱客户可以随时提取,但只要放一天在账户上,就可以抵一天的贷款利息。”这位负责人给记者举

了个例子:“假设你有10万元贷款没还完,而手上正好有10万元闲钱放在活期账户上,如果办理了存贷通业务,只要这笔钱在账户一天,就可以按比例抵扣一天的贷款利息。按照最新的银行利率,这10万元资金放1年可以抵扣2340元的利息,放1月可以抵扣195元的利息。”据介绍,存贷通不是直接抵扣贷款利息,而是将收益直接打入客户账户,客户既可以选择支取,也可以选择拿去还贷抵扣利息。

“今后帮助客户节省贷款利息的创新品种会越来越多。”据工行这位负责人介绍,在香港,客户按揭贷款是将“双周供”还款方式与“存贷通”结合起来做

的,所以,对客户来说,真正需要支付的贷款利息其实很少,这是一种必然趋势。

其实,在工行之前,深圳发展银行也在南京推出了类似的“存抵贷”业务。“这种业务特别适合炒股的、做生意的‘负翁’,因为这个账户就是一个活期账户,资金流动性特别强,如果有新股可打了或是做生意需要资金了,账上的钱可以随时划走,新股打完了、生意做完了,资金再回来,在账上一天抵扣一天贷款利息。”

提醒:工行目前只针对5万元以上活期存款开办存贷通业务,而且剩余贷款期限必须1年以上、剩余贷款余额必须大于10万元。

B 赚利息:安全又赚钱的理财产品

“现在提前还贷的确是不明智的。”昨日接受记者采访的一位“负翁”称,他的几十万资金今年在基金上已经赚了好几万块,而且现在就是买安全性很高的打新股理财产品,收益都能超过10%,不仅捞回了贷款利息,还能白赚几个点。

昨日招行一位理财专家告诉记者,很多“负翁”可能有这种顾虑,觉得手上闲钱要是拿去投资万一亏了咋办,还不如提前还贷。“实际上现在银行有很多安全性很高的理财产品,比如打新股的理财产品。我们已经连续推出15期了,两只已经到期的实现年收益19%。

现在有一期产品的年化收益已经高达30%。”

他告诉记者,这种打新股的理财产品安全性非常高,在有新股发行时,银行将资金拿去打新股,中签股票上市后卖掉获取高收益,平时没有新股打时,银行可以投资票据等固定收益产品,或是将银行贷款的收益转让一部分给投资者。他们这两天还推出了一款专门打太平洋保险新股的理财计划,打完新股资金就还给客户,预期年化收益7%~20%。

此外,交行、光大等银行也推出了新股随心打等产品,让客户闲置资金在有

新股打时打新股,没新股打时,资金回到账户让客户随时支取,非常灵活,预期年化收益也在15%左右。“这些理财产品的收益都能超过贷款成本。现在优惠后的贷款利率不到7%。”这位理财专家称,如果客户年收益达到10%,那么相当于贷款不仅不要支付利息,还白赚转让一部分给投资者。有这样的好事,为什么还要急着提前还贷呢?

快报记者 王海燕



■相关新闻

还完贷款 不必提前退房贷险 可把房贷险当家财险用

随着央行日前再次上调准备金率,加息预期也越来越强烈。也有不少有偿还房贷能力的市民选择提前还贷,并办理退保手续,把房贷险退掉。业内人士提醒,提前退保不可取,因为这样做投保人不仅会损失一部分手续费,而且一旦房屋出险,将有可能导致更多损失。

提前还贷后保险咋办

市民张先生7年前办理个人抵押房屋贷款30万,当时投保了房贷险,10年还清,保额40万,共缴纳房贷险2000元(保费计算公式:保费=保额×0.05%×贷款年限。0.05%为10年期房贷险的费率)。随着贷款利息越来越高,最近他干脆提前还完了贷款。可办贷款时买下的房贷险,张先生不知该如何处理了。

太平洋财险江苏分公司业务管理部人士告诉记者,提前还贷后,张先生还应考虑对商品房进行保值。他认为,张先生有两种选择:第一,由于房贷险第一受益人是银行,所以投保者可把房贷险第一受益人改为个人,把房贷险作为家财险来投保;第二,市民提前退保后购买家财险,对房屋进行保障。

“如果投保者选择提前退保,那可不算了!”这位人士给记者算了一笔账。如果保额40万、10年还清,提前三年退保,需要扣除已经生效的保费和退保手续费,张先生获得实退保费600元。

退保后,如果张先生再投保太平洋一款家财险——安居综合保险条款A,40万元商品房,一年保费为400元(保费=保额×0.1%),三年为1200元。要远远高于提前三年退保所获的600元。

从中可以清楚地看出,房贷险费率要大大低于家财险。如果希望对名下房屋进行保险,与其提前还贷后退保,不如变更保险受益人。

南京房贷险市场有点冷

记者了解到,由于退保率太高,加上银行向保险公司收取的手续费用又很高,房贷险市场在南京相当冷淡。

据了解,2003年~2004年,南京各保险公司遭遇了大规模的房贷险退保。“在上海,房贷险卖得很火,每年的保费都在增长。”太平洋财险江苏分公司人士认为,这一热一冷正反映出市民保障意识的差距。

为了应对市场不景气,多家保险公司也于近期推出了新产品,无论从保障范围还是理赔合理性上都有所改善。比如平安前不久推出的新房贷险开始推行夫妻共保,不再坚持主贷款人出现意外才理赔。

快报记者 张曦



昨天,一场以“荷花”为主题的时装秀在南京举办,国内顶级时装设计师姚峰把用一年时间在东南亚采风聚集的灵感,融入服装设计中,展示了现代女性优雅知性的一面。快报记者 洪波 摄

沪宁高速数处匝道封闭

快报讯(通讯员 苏交轩 记者 田雪亭)因沪宁高速上海段拓宽需要,沪宁高速数处匝道将临时封闭,江苏交警部门提醒相关驾车人员选择绕行。

据江苏省公安厅交巡警总队有关负责人介绍,因沪宁高速公路上海段拓宽工程第二阶段施工,从2007年12月10日至2008年7月31日止,封闭沪宁高速公路江苏往上海方向南菱进出口、A30公路(郊环线)公路进口匝道,全天禁止车辆通行。其他匝道和进出口正常通行。同时,封闭沪宁高速公路上海往江苏方向嘉松进口、汽车城进出口、嘉金高速进出口匝道、A30公路(郊环线)进出口、北菱出口可以通行。

长安铃木、昌河铃木、铃木中国销售渠道并网 铃木4S店关停并转 老车主享受服务不变

快报讯(记者 沈宁)昨日,长安铃木全国首家旗舰店标准4S店在南京大明路开业。在开业当天,长安铃木宣布“赢在2008”网络提升计划正式启动,该计划是长安铃木2008年要在全国设立200家集长安铃木、昌河铃木、铃木中国进口车销售服务为一体的4S经销店。

据了解,早在2006年年底,长安、铃木、昌河三方集团高层就在北京达成一致意见:长安铃木与昌河铃木今后将在公司经营发展的各个领域加强合作,共同谋求铃木产品在中国汽车市场实现快速销售增长,这也就是被媒体普遍关注的“大铃木计划”。作为合作项目之一,长安铃木和昌河铃木的营销网络共享,一直是汽车业界关注的焦点。2008年,长安铃木将积极推进营销网络共享工作,通过营销网络共享,长安铃木和昌河铃木共享双方的优质经销商资源,增强双方网络销售能力,降低渠道成本。

另据了解,“大铃木计划”的实施必将导致一批达不到要求的经销商被淘汰,以南京为例,近期位于南京宁南的昌河铃木4S店已经关门停业,而昌河铃木南京地区的车主将不会因此受到影响,长安铃木的相关人士表示,大明路旗舰店4S店将接收这批车主的售后服务。

元气治心脑取得新突破

资料显示,心脑血管病造成的死亡人数已超过死亡总人数的45%。也就是说,如果有100个人死亡,有45个人都死于心脑血管病。

因此从2000年开始,国家卫生部和国家中医药管理局发起了一个全国性的、为期10年的医学科普教育活动,活动的全称“健康家园医学科普进万家十年”行动。这个科普教育活动共分为72个项目,其中的心脑血管病科普教育由北京黄太利德中医药研究中心来承担。

2007年3月31日,黄太利德的发明人崔海金在北京政协礼堂,向数十位心血管权威专家汇报“中医大补元气治疗冠心病、脑中风”的方法,获得专家们的一致肯定。

央视4套国际频道《中国新闻》“元气治心脑受瞩目”为题向全世界宣布:具有千年历史的元气理论,在当今医学研究和临床实践中具有重要的现实意义。

时至今日,元气理论已然成为心脑血管病的“救命稻草”,正在被医学专家高度关注,元气在心脑血管病治疗中的确切作用,引起社会各界的广泛关注。世界各地的专家,对元气治心脑的确切效果进行了研讨,引发中国元气热。

现在越来越多的医学权威认识到中医“元气理论”的重要性。

“元气治心脑”方法的临床成功,将对现有心脑血管病认识观产生重大影响。

黄太利德大补元气治心脑你可以拨打南京健康指导中心:025-68833551或登陆 www.sinozy.com.cn 进行查询。

不开刀快速治胆肾结石 腰椎间盘突出新疗法

南京京华医院骨科专家亲诊,在电脑全程控制下,利用立体空间技术,在数秒钟内一次性完成精确无误的腰椎间盘突出复位治疗,并结合独创的“椎管神经液体冲击疗法”,使众多腰椎间盘突出、颈椎病患者解除了痛苦,不开刀、不住院,疗效确切,安全可靠。就诊时请带近期CT片。专家热线:025-86648022

包皮、包茎藏污纳垢,极易滋生病菌引发泌尿系统疾病,严重威胁男性生殖健康,还可导致伴侣阴道炎、宫颈炎、宫颈糜烂等各种妇科疾病,严重的直接影响性伴侣受孕甚至不能受孕;包皮、包茎可导致阴茎短小、龟头发育不良、勃起受限、性生活疼痛等,是泌尿性疾病的直接诱因。专家忠告:成人和青少年有包茎、包皮过长者宜早手术,一次治疗,健康一生。包皮环切,技术成熟,专家操作,短时间完成,无须住院。

南京京华医院 外科 (南京) [2007] 第04-03-104号 **包皮包茎咨询:025-84509677**

南京京华医院 地址:南京市新街口淮海路146号(国美电器向东300米) 结石病咨询:025-86649959

包皮包茎的危害