

现代快报

2008年4月16日 星期三
责编:徐方逸 张海荣 组版:马玲

投资理财

24小时读者热线

96060

新闻报料 投诉求助 报纸订阅 广告咨询 便民服务

发现价值 / 收获财富

昨日指数

开盘: 3282.57
最高: 3349.76
最低: 3212.15
收盘: 3348.35
上证指数: 涨 1.57%

开盘: 12203.86
最高: 12411.97
最低: 11807.80
收盘: 12390.79
深证成指: 涨 0.38%

开盘: 3513.07
最高: 3583.86
最低: 3417.25
收盘: 3583.30
沪深 300: 涨 1.33%

开盘: 1002.31
最高: 1028.77
最低: 981.77
收盘: 1028.77
深证综指: 涨 1.94%

今日提示

新股上网发行

紫金矿业
申购代码: 780899
申购简称: 紫金申购
申购价格: 7.13 元
网上发行数量: 98000 万股
(详见 A19 版)

简称变更

S 深物业 A
变更后简称: S*ST 物业
S 南建材
变更后简称: S*ST 建材
金果实业
变更后简称: *ST 金果

限售股份上市

中航地产: 2011.5 万股
贵糖股份: 8122.6 万股
红阳能源: 41 万股

机构配售股份上市

海亮股份: 1100 万股
华锐铸钢: 1080 万股

停复牌

冠城大通 中国证监会审核公司向不特定对象公开发行 A 股股票事宜, 4 月 16 日停牌。
(更多停复牌公告见 A24)

吃不消: 连续 6 次加息贷款利率太高 赚不到: 炒股票、买基金亏损累累 南京迎来提前还贷潮

去年一年内央行连续 6 次加息, 本来“负翁”们的贷款负担就已经增加了不少, 但是近期又碰上股市大跌、基金缩水、银行理财产品遭遇零收益、负收益, 而最稳妥的打新股理财收益也越低……手中大把钞票没地方投资, 很多市民干脆拿去提前还贷。记者昨日从南京多家银行获悉, 最近市民纷纷排起长队提前还贷, 这两个月房贷还款量急剧增加。投资市场遭遇“寒冬”、利率不断上升, 现在提前还贷是最佳时机吗?

某银行还款量是去年同期两倍

市民陈先生最近拿了手上的 8 万元闲钱, 准备到银行去还房贷, “股票不敢炒了, 打新股又打不着, 现在没什么产品好投资的, 所以还不如把房贷还掉一点, 毕竟房贷超过 6% 的利率呢。”但是当陈先生到银行时, 却被告知, 要提前一个月预约。“天哪, 现在还贷有这么火吗, 还要提前一个月预约?”

记者昨日从南京多家银行获悉, 最近两个月老百姓贷款“还疯了”。南京一国有银行房贷部负责人告诉记者, “我们 3 月份贷款全市还了 2.4 亿元, 平常一个月正常还款量也就是 1.8 亿元左右。这个月又是不得了, 半个月已经还了 1.2 亿元。”而另外一家股份制银行房贷部负责人称, 从 1 月份起, 提前还贷数量就急剧增加, 还款量已经是去年同期的 2 倍。由于还款量急剧增加, 一些银行本月贷款净增额目前还是负数。

由于还款人数太多, 南京多家银行不得不跟客户重申, “提前还贷得按合同约定内容办, 我们银行要求客户提前一个月预约。”有些银行要求客户按合同约定提前半个月预约。

投资亏损是主因

今年 1 月 1 日起, 房贷老客户的贷款利率就已经一次性上调去年 6 次加息的幅度, 为什么这两个月提前还贷高峰突然爆发呢?

市民史先生去年初买了第二套房产, 但是他基本上是用“零首付”的方式来买房的, 因为首付款他也是通过另一处房产抵押贷款来的, 这样他每个月要还款 6000 多元。“当然是贷

款划算啦, 我那时候贷款利率才 5% 多一点, 我把手上所有的钱都投到股市了, 一只股票随随便便赚个 10%—20%, 那时候就是买最安全的打新股理财产品吧, 一年收益至少超过 10%, 这样的贷款不借白不借。”

但是随着最近股市大幅震荡、股指最大跌幅已经超过 45%, 史先生有点坐不住了, 手上的几只股票全部被套住, 30% 的亏损就算是少的了。“年初的时候我就看股票势头不对, 撤出一些资金来打新股, 几十万资金现在根本打不着, 门都没有, 所以参加了银行的打新股理财, 上次参加打中铁建, 收益算下来也只有 0.5% 左右。没意思了, 又没什么收益高的理财产品可以买, 干脆拿去提前还贷算了, 现在贷款利率不到 7% 呢。”

据工行房贷部一位工作人员介绍, 最近提前还贷急剧增加, 可能有好几个原因, 一是春节后市民手上年年终奖大量提前还贷, 二是很多市民还是集中在 3 月份提取公积金还贷, 此外, 最主要的是股市大跌, 影响了很多投资产品的收益, 老百姓看不得赚的干脆提前还贷节省利息。

三种情况不要急着还

现在对于老百姓来说, 是不是已经到了提前还贷的最佳时机呢? “对于不同的人我们还是有不同的建议。”南京市十佳理财师、中信银行南京分行理财师顾夕林称, 是否适合提前还贷主要看客户属于哪种类型。

顾夕林认为, 如果客户能承担较高风险, 建议不要提前还贷, 而对于闲钱在手上只是买点理财产品或是存在银行不动的, 他建议还

是提前还贷, “可以尽量减少损失, 即使手上闲钱不准备提前还的, 也应该买半年以内的短期理财产品, 作为过渡资金。”

专家建议, 有三种人不要急着还款。

一是可能再买房再贷款的人。现在各家银行对第二套房贷都比较严, 不仅首付提高至 40%, 而且利率上浮 10%, 而且在认定第二套房标准时, 即使还清贷款也算第二套, 所以在这种情况下, 还不如拿手中闲钱多付点首付, 少贷点款少支付利息。

二是使用等额本息还款法, 且已进入还款中期阶段的客户。等额本息还款方式最大的特点是, 每个月的还款金额是相同的, 在还款前期, 月供中本金所占的比例较小, 而利息所占比例较

大。随着还款期数的增加, 利息占比会相应缩小。因此在还款期的初期进行提前还款, 可以有效地减少利息的支出。如果在还款期的中期之后提前还款, 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。

三是使用等额本金还款法, 且还款期已经达到 1/4 的客户。等额本金还款法特点是每月偿还的本金相等, 然后根据剩余本金计算利息, 随着本金不断减少, 月供也不断递减, 这样后期的还款显得比较轻松。如果还款期已经达到 1/4, 在月供的构成中, 本金开始多于利息, 如果这个时候提前还款, 那么所偿还的部分其实更多的是本金, 这样就能有效地节省利息。

快报记者 王海燕

小窍门

怎样提前还贷最划算?

对于大量提前还贷的“负翁”来说, 只知道提前还贷就能节省利息, 很少有人知道其实提前还贷也有很多方式可以选择, 不同还款方式, 可节省利息不同, 哪种提前还贷方式最划算呢?

以贷款 20 万元 20 年, 2006 年 12 月起等额本息还贷为例, 当时贷款利率为 5.81%, 每月还款金额为 1411.48 元, 20 年后利息为

138756.23 元, 今年起每月还款 1509.51 元, 通过五种不同还款方式所节省的利息可相差数万元(见下表)。

所以对于想提前还贷的“负翁”来说, 如果觉得目前月供还款压力不大, 那么在提前还贷时选择“缩短贷款期限”, 可以节省的利息更多。如果觉得每月还款压力较大, 那么提前还贷后, 最好选择期限不变降低月供的方式。

方式	节省利息
一次性还清剩余 19 万本金	13.18 万元
提前还贷 10 万, 期限不变月供减少至 755 元	5.06 万元
提前还贷 10 万, 月供不变期限缩短至 6 年半	11.03 万元
提前还贷 10 万, 月供减至 1029 元期限缩短至 10 年	9.8 万元
提前还贷 10 万, 月供增至 1768 元期限缩短至 5 年	11.57 万元



多数机构 一季度遭重创

在股市的暴跌中, 除了个人投资者, 无论基金、私募还是上市公司多数都遭受重创。看看它们一季度亏了多少?

关注指数: ★★★★★
关注版面: A19

买基金 不看“经理”看类型

影响投资者投资基金最关键的因素中, “基金业绩”、“基金品牌”和“基金类型”成为前三位。其中, “基金类型”取代“基金经理”进入前三。

关注指数: ★★★★★
关注版面: A25

几分钱买的连环画 涨到两三千还不愿卖

记者日前走访南京收藏市场, 发现民间的连环画收藏爱好者还真不少, 连环画市场潜力巨大。

关注指数: ★★★
关注版面: A23

关心什么 您来点题

股市、基金、典当、收藏、存款、贷款、外汇、黄金……只要是涉及如何“钱生钱”、如何省钱、如何理财的话题, 只要是您关心的、想知道的, 您都可以来提问, 我们会派出最优秀的财经记者帮您打听, 我们会让快报理财团专家顾问帮您支招, 我们会对大家共同关注的投资理财话题进行深入报道。

热线 96060
邮箱 xdkbtzlc@126.com



精雕细琢 艺术之作
南京服务热线: 025-88531410
广州服务热线: 020-34932377
Http://www.gd-zhisheng.com

中国民生银行 南京分行
CMBCHINA BANKING CORP., LTD. Nanjing Branch

非凡财富 缔造非凡人生

非凡理财 “月月盈” 6 期
发售期限: 2008 年 4 月 15 日至 4 月 27 日

币种	投资期限	投资方向	预期年化收益率
人民币	1 个月	央行票据及政策性金融债券	3.2%

营业网点咨询电话: 营业部 83127126 83277033 北京西路支行 83781987 83245971 上海路支行 66852005 66852003 新街口支行 84511020 84525224 城南支行 52862777 52862776 汉中支行 86587516 86688664 城北支行 53538273 83538265 长江路支行 84555393 84555355 河西支行 86282189 86282181 城东支行 84632011 84632017 中央门支行 85531829 85531830 江宁支行 52760669 52760668 城中支行 84735255 84735262 中山西路支行 56070605 56070611 大光路支行 84682360 84682365

4 月多款理财产品热销, 敬请关注!

产品名称	投资期限	预期年化收益	投资方向	发售期限
国债	3 个月	3.8%	政策性银行债券	4 月 1 月下旬
货币市场月月盈	6 个月	4.5—5%	银行承兑汇票	4 月 1 月下旬
稳健理财	1 年期	6%	国开行、四大国有银行担保的信贷资产	4 月 1 月下旬

非凡财富 95568 www.cmbc.com.cn