

感知财富脉动 引领理财潮流

老房贷利率明年起将按7.05%执行 年底了是否要提前还贷?

现状: 房奴族不急于提前还贷

过去提前还贷,还贷人不仅要缴纳一部分违约金,还要提前几个月预约。现在大部分银行都可以随到随还,且不收违约金。业内人士分析,银行鼓励客户提前还贷有两方面原因:一是迫于存贷比压力,提前还贷可以降低银行贷款规模;二是银行面临“钱荒”,资金始终是要重点支持大客户,提前还贷的多数

是普通房贷客户,银行通过让这些客户提前还贷来回笼资金,再贷给大客户。

目前一年期银行存贷款利率分别是3.50%和6.56%。记者从省城多家银行获悉,从目前来看,并没有出现还贷高峰的情况,而前来咨询相关业务的人数也与时相差不多。

工商银行安徽分行的工作人员陈

晨表示,大多数市民不需急于提前还贷,一方面因为房贷是一笔相对较大的资金,并不是所有的住房贷款客户都有那么多的闲钱提前还款;另一方面,即便手头有一定的闲钱,现在投资渠道很多,不少人消费观念开始转变,考虑与其提前还贷,还不如拿这笔钱进行其他渠道的投资。

算账: 提前还贷PK用闲钱理财

面对高企的银行贷款利率,提前还贷有什么讲究?业内人士表示,等额本息还款方式,还款初期还款额中主要都是利息,本金较少。还款时间已接近或者超过还款总年限的一半,就不要提前还款,因为绝大多数的利息已经还完。

对于等额本金还款,如果还款时间已超过贷款总年限的三分之一,也不建

议提前还贷。这种方式初期还款额较多,越往后还款额越少,所以当还款年限已经超过总年限的三分之一时,实际偿还的本金和利息差不多只有一半了。

交通银行三孝口分行的理财师魏经理表示,目前五年以上银行贷款基准利率7.05%,新贷款客户一般上浮10%,而享受7折优惠的房贷客

户利率是4.935%,享受8.5折优惠的利率是6%。享受住房公积金贷款的市民,五年期以上个人住房公积金贷款利率为4.90%。银行目前5年期定期存款的利率为5.5%,而近期的短期理财产品,年利率一般也达到5%以上。“可见,除了一些新贷款客户之外,其他提前还贷并不划算。”

盘点: 三种情况不适合提前还贷

提前还贷越早,支付给银行的利息越少,如果普通工薪族手里资金没有更好的投资渠道,当然是提前还贷比较合适。但是业内人士提醒,并非所有的客户都适合提前还贷。

第一种,享受公积金贷款和七折利率的贷款客户不必急于还款。由于目

前七折的5年期贷款利率低于5年期存款利率,客户把这些钱存入银行的收益要比提前还贷合适。

其次,等额本金还款已经超过5年,贷款早期还款中大部分为利息,超过5年再提前还款,可以说本金更多,所以从资金利用的角度来看,可以考虑

其他投资渠道,特别是年收益率超过银行房贷利率的渠道。

另外,客户如果手头有其他更好的投资理财项目如股票、基金、债券、理财产品等,或者做生意的买卖人,手里需要流动资金,如果投资收益率高于贷款利率,也没有必要选择提前还贷。

今年央行三次加息,明年元旦起,大部分贷款购房的市民五年期以上贷款利率将升高至7.05%。还有不到两个月就要跨入2012年了,房奴一族开始纠结:是否要提前还贷?

而记者采访发现,目前省城房贷市场相对平静,尚未出现提前还贷潮。业内人士也表示,是否提前还贷因人而异,此前享受七折利率优惠、通过公积金贷款以及还贷过半的房奴族,完全没有必要提前还贷。

记者 邹传科 何爽

长相报 盛行远

——国元证券建设之长盛基金

十年的时光,足以将一名涉世不深、稚气未脱的大学生,历练成一个成熟干练、事业有成的职场人。2002年,走出校园不久的张先生给自己选择了一份礼物——长盛成长价值基金,这是我国第一批开放式基金产品。

一只经典的“抗震基金”

时至今日,长盛成长价值基金依然被张先生视为收藏级投资。作为长盛基金发行的第一只开放式基金,2002年的长盛基金公司已经成立三年有余。

如何设计第一只开放式基金?如何满足稳健投资者的中长期需求?如何融入公司所秉持的长期、价值的投资理念?成为当时摆在长盛基金面前的首要课题。从契约上看,长盛成长价值基金股票资产浮动的比例为35%-75%,债券比例为20%-60%,它的最大特点在于严格进行六类资产的均衡投资,基金合同按照风格类型将股票资产分为大盘成长、大盘价值、中盘成长、中盘价值、小盘成长、小盘价值六类资产,每一类风格资产的配置比例都有严格限制。

长盛12年回报之路

仔细观察就会发现,在过去12年的资产管理道路上,长盛基金所秉持的稳健为本、追求长期可持续回报的理念逐步渗透到成长



价值基金的运作管理。成长价值基金代表的“长相报,盛行远”的精神也不断渗透、融合至长盛旗下各类产品和服务中去。

对于长盛基金的客户而言,长期稳健回报并非一纸空谈,而是实实在在体现在基金账面上,作为业内特色鲜明的“奶牛公

司”,截至2011年一季度末,长盛基金公司已经累计为200万投资者带来近200亿的分红回报,是分红回报占资产规模比例最高的公司之一。

“长盛动态是我唯一一只从认购起一直持有到现在的基金。”来自北京的尤女士同

样是长盛基金的忠诚客户,最初认购6万元长盛动态精选时,她选择了比较保守的现金分红,积累到现在,光分红的款项就已经远远超过她投入的本金。

同德同智 同益同盛

“长相报、盛行远”。只有给客户带来长期满意的回报,基金公司才能获得长远的发展。长盛基金并不追求迎合所有的投资者,而是坚持把目标明确定位于“满足稳健投资人的需求”。

“过去的十余年我们携手投资者共同成长,收获果实也汲取了教训,展望未来我们即将开启新的篇章。历经市场的风雨变幻,稳健投资、合规经营将始终是长盛基金坚持的两大法宝。”长盛基金总经理周兵表示,在控股股东国元证券的支持下,长盛人将继续牢记稳健为本、规范运作的经营理念,持之以恒地将风险控制放在首位,携手投资者为“长胜百年、百年长盛”而不懈努力。