

理财
课堂

房贷理财 巧选房贷好省钱

□晚报记者 来从严/文 吴琳/图

“我还了几年贷款了，每次加息都赶上了，你说这贷款还到啥时是个头啊？”这是记者听到的一位“房奴”的感叹。5月19日，央行再次加息，这让肩上本来就背着贷款的“房奴”又多了一层压力。

以前说起房贷，人们的传统观念是每月如数缴纳的“月供”，现在，由于各银行相继推出的房贷产品，大都将房贷纳入了综合理财之中，使得房贷成为家庭理财最重要的工具之一。



传统型房贷主导

“尽管目前银行不断推出创新型的房贷新品种，但等额本息还款法、等额本金还款法这两种传统的房贷品种仍占主导地位。”招商银行郑

州分行首席理财师赵磊说。

据了解，等额本息还款法是还款期内每月偿还等额贷款，但每月还款额中的本金比逐月递增、利息比重逐月递减。而等额本金还款法则是还款期内借款人每月

等额偿还贷款本金，贷款利息随本金逐月递减并结清。等额本息还款法因还款初期占用银行资金较多，还款总利息比相同期限的等额本金还款法高。比较起来，前者由于每月偿还金额相同，借款

人操作较简单，适合收入比较稳定的人群。后者随着还贷年份的增加，还款负担逐渐减轻，适合当前收入较高、日后收入可能减少的人群。

记者了解到，除了商业银行的两种传统型房贷产品外，公积金贷款正受到越来越多的青睐。由于相对于目前7.2%（5年以上）的商业银行房贷利率水平4.86%的公积金贷款占据主导优势。“对于那些缴纳有公积金的购房者来说，使用公积金贷款可以节省一笔不菲的费用。”市公积金办人士建议说。

创新型房贷频出

“自从5月19日央行宣布再次加息后，固定利率房贷的优势越来越显现，目前咨询办理的人越来越多了。”光大银行郑州分行个贷负责人告诉记者说。

2006年1月24日，光大银行郑州分行宣布，固定利率房贷在郑州正式推出，此后各家银行争相推出创新型的房贷新产品来吸引购房者的关注。记者了解到，目前省会房贷市场上的创新型房贷产品已经有多款。目前光大银行、中信银行、招商银

行、建设银行等均推出有固定利率房贷。

中信银行郑州分行个贷部负责人告诉记者：“房贷品种选择，每个人应结合自己的经济状况等因素进行综合考虑，这样才能更有针对性地进行选择。”

巧用“房贷”可理财

随着创新型房贷的不断推出，房贷渐成理财核心工具。业内人士介绍说，房贷新品之所以具有理财性，主要是因为其在两个方面的优势——流动性和费率。所谓流动性就是让房贷者能够在不增加还贷时间的情况下，使得自己的流动资金更多；所谓费率的优势，就是通过加快归还速度来降低有关的费率。

相对来说，流动性和费率是一对矛盾，这也决定了房贷者在选择理财型房贷的时候，首先要对自己的经济情况进行分析，究竟是希望增加资产的流动性，还是减少还贷利息，并在此情况下选择最适合自己的产品。

“随着房贷业务的发展，未来产品的设计趋势必定是更为个性化和实用。”上述人士说。

相关链接

目前银行推出同名“转按揭”业务。转按揭是指正处在按揭期间的借款人，把住房按揭从一家银行转到另一家银行。随着投资渠道的增多以及房价的快速升值，转按揭正演变成一种非常灵活的家庭理财手段。通过办理转按揭，市民可以在不同的银行之间选择适合自己的房贷品种，从而实现房贷业务的最合理化。

不过业内人士也提醒说，办理转按揭不宜跟风。因为每种房贷产品均有一定的目标群，各种房贷还款方式所产生的利息支出，都是按照客户占用银行资金的时间计算出来的，办理房贷业务没有“最节省”一说，只能说“最适合”。


 中國銀行
 BANK OF CHINA

 北京2008年奥运会银行合作伙伴
 OFFICIAL BANKING PARTNER OF THE BEIJING 2008 OLYMPIC GAMES

北京2008年奥运会门票第一阶段申购期

截止时间为2007年6月30日

 买奥运门票，
 到中国银行！

北京2008奥运门票发售中，中国银行期待您的光临！

 郑州 0371-65779166
 0371-65946081
 0371-67636176
 0371-68881213
 0371-65957606

 开封 0378-5810198
 济源 0391-6612351
 南阳 0377-63198016
 0371-63863102
 0371-65977640

 洛阳 0379-63320031
 漯河 0395-3116991
 焦作 0391-3550714
 平顶山 0375-2997004
 周口 0394-8226057

 信阳 0376-6224453
 商丘 0370-2520230
 驻马店 0396-3682617
 鹤壁 0392-3359902
 新乡 0373-3029703

 濮阳 0393-4416700
 安阳 0372-3198099
 许昌 0374-2667750
 三门峡 0398-2829241