

今年加息可能性大,银行房贷政策不断收紧

加息预期下 巧选房贷

一周声音

严密监控银行贷款流入楼市

“银监会已经注意到房地产方面的挑战,正在密切检测资产的泡沫。目前的监管重点将放在最重要,以及风险较高的银行,并不担心银行房地产贷款风险。”

近日,银监会主席刘明康在伦敦政治经济学院亚洲论坛上表示,已经注意到国内面临的资产泡沫风险,银监会将严密监控银行贷款资金流入房地产市场,并弹性调整房贷首付要求。同时,银监会要求所有银行降低相关贷款抵押价值的比例,即不能超过市场成本的50%。银行业要建立对贷款有效的追踪体制。

关于地产开发商融资,银监会要求所有银行的第一抵押物必须是建筑物,即在建的商业建筑或住宅,而不只是一片土地。同时在对住房贷款时要对商业和住宅两种类型进行区分,并禁止房地产业务外包,使得银行与借款人面对面进行工作。

二季度有望加息27个基点

“央行将在二季度开始加息,每次27个基点。不过市场对此已有充分认识,对股市影响不大。”

摩根大通中国首席经济学家方雄近日在广州表示,股市从去年底至今一季度出现振荡走势,原因在于宏观面存在诸多不确定的因素,如央行收紧流动性,银行补充资本充足率融资预计在8000亿元,房地产调控等因素。“金融危机过去了,但危机产生的原因还没有得到根本改变,以后未来两三年经济还会极其不稳定。”对于市场关心的加息问题,他预计,中国央行在二季度有可能开始加息,全年升息次数在2到3次之间,每次幅度在27个基点左右,一年期利率今年有可能上升到3%以上。“由于市场对此已有充分准备,如果加息,对股市也不会有太大影响。”

保监会严查保险中介违规

“目前已发现和查实了一些利用中介业务和中介渠道进行违法违规的险企,将严肃依法处理。”

保监会主席助理陈文辉也在近日召开的第二次保险中介业务监管工作会议上做出表态,要对保险中介业务中存在的各种违法违规问题重点查处。

本月23日,保监会下发《关于依法严肃处理保险中介业务违法违规机构和责任人员有关问题的通知》,认为险企中介业务违法违规行为较为普遍或较为严重,并要求各地保监局依法处罚违法违规机构和直接负责的责任人。资料显示,截至目前,保监会已对43家险企进行检查,包括各级产险公司31家,各级寿险公司12家。目前已经发现和查实的重大线索和问题包括虚挂中介业务、虚假批退、虚增业务及管理费用、虚假凭证、通过中介业务虚开发票等。

来从严



随着今年房贷政策收紧,老百姓买房要支付的成本是越来越多了。不过,银行理财专家们表示,只要在还款方式、贷款方法等方面做一些改变,节省利息支出还是可以做到的。 晚报记者 来从严

固定房贷利率:锁定房贷成本

目前,国内贷款人与银行签订的房贷合同都是浮动利率的,于是,央行只要一加息,贷款人的月供就会相应增加。

所谓固定利率房贷,即在贷款期限内,不论银行利率如何变动,借款人都将按合同规定的固定利率支付利息,锁定房贷成本。不过,利率降低或提前还贷,都会使购房者利益受损。

结构性固定利率房贷,就更灵活点,它在利率固定期间,可以分段执行不同的利率标准。如利率固定10年的贷款,可以在贷款的前5年和后5年执行不同的利率。这样能有效避免上述降息带来的利率损失问题,但要求申请人对货币政策有一个提前和准确的判断。

直客式贷款:自选银行贷款

同一段时间内,各家银行房贷利率优惠也有不同。多问几家,总能问到房贷利率比较优惠的银行。如果你找到了这样的银行,且条件允许,不妨办理直客式贷款。

直客式贷款模式,即银行直接把购房贷款贷给购房者,让购房者把自己的房款首付和获得的银行贷款加在一起的总房款一次性付给开发商的贷款模式。

这种贷款方式,摆脱了开发商指定银行贷款的限制,购房者可以自主选择按揭银行。此外,还能免除部分费用,而且放款速度快,贷款时间缩短。

但直客式贷款申请门槛比较高,手续比较繁琐,也受时间和额度的限制。

选择理财产品:以存抵贷

投资者还可以选择个人贷款与存款相结合的房贷理财业务,只要客户的贷款还款卡内有活期存款,即可按相应比例抵扣贷款利息,且卡内存款还是活期存款,随时支取,不受限制。

比如,在某银行办理个人住房贷款,贷款余额大于10万元,贷款状态正常,还款记录优良,贷款剩余还款期大于12个月,就可根据协议开立以上业务。在账户内存款达到5万元以上,就可按固定比例抵扣贷款本金。

但也有专家指出,这类产品虽然在满足客户置业需求的情况下,既保证了资金的流动性,又能在账户剩余资金中保持利息收入,但对于降低房贷利率的贡献不大。

改变还款方式:等额本金更合算

据了解,在利率长期保持稳定的情况下,等额本息更好用,每月还款额相同,心里有底。但在加息预期之下,采用等额本金还款,可省不少利息。“等额本金”是先还利息后还本金,前期还款压力大,以后逐期递减;“等额本息”则每期(月)还款额一样,先还本金后还利息,利息总额高。

替您算账:贷款30万元20年期,采用等额本息还款法,每月要还款1988.16元,还款总额477159.1元,支付利息款177159.1元。但如果采取等额本金还款法,首月还款2512.5元,还款总额452131.25元,支付利息款151231.25元,比前者省去利息2万多元。

调整贷款方式:首套房贷用公积金

在房贷按揭七折利率优惠时,首套房贷申请商业贷款更合算,二套房再考虑用公积金贷款。但如今,首套房我们是否可以先用公积金贷款呢?

替您算账:本处我们采用等额本金还款计算。按申请公积金贷款总额最高45万元来计算,按揭20年,首月付款是3326.25元,还款总额是

624875.63元,应支付利息款是174875.63元。如果按商业贷款45万元来计算,按揭20年,在利率八五折的情况下,首月付款是3768.75元,还款总额是678196.88元,应支付利息款是228196.88元。

二者比较可知,从首月还款金额来看,用公积金贷款比用商业贷款,省了442.5元,而从还款总额来看差额是53321.25元。

修改还款时间:不投资可提前还贷

如果你手头还有余钱,就考虑提前还贷吧。除了将剩下房贷一次性还清外,提前还贷大致有三种方式:缩短还款期限、增加月供、双管齐下。

而三种方式中,又以第三种方式最省钱。房奴可根据自身资金情况,选择适合自己的提前还贷方式。

不过,是否提前还款,还得取决于你是否是理财高手。如果你的资金有更好的投资渠道,可以获得更高的投资回报,收益高于现在的贷款利率,就没什么必要提前还款。

河南省担保机构民间投资担保诚信联盟

承担社会责任 倡导行业自律的宣言

河南省担保机构民间投资担保诚信联盟是由省内12家具有一定规模和实力、愿意诚信稳健经营的投资担保机构共同协商,成立的行业自律组织,受政府担保行业主管部门领导。其主要工作是认真贯彻《河南省人民政府关于加快全省中小企业信用担保体系建设的若干意见》,促进各担保机构在民间借贷担保业务中,合法合规、行业自律、良性竞争、合作共赢,积极承担社会责任,保持行业有序健康发展。

自2007年成立以来,河南省担保机构民间投资担保诚信联盟已成功召开十一次联席会议,在经营、价格、广告投放等方面统一行动,有效地避免了行业恶性竞争。同时坚决与“两非”及“高利贷”划清界限,得到了省、市主管部门领导和省、市各大媒体的一致肯定。

河南省担保机构民间投资担保诚信联盟成员共同占据行业80%以上市场份额。迄今,共为郑州市的银行和社会客户提供投融资担保服务90多亿元,服务投融资客户近三万名,直接或间接促进中小企业增加产值200多亿元。融资服务的工业、商业、高科技等行业企业,创造了可观的经济效益,为社会提供了15万多个就业岗位,为国家增加了7亿多元税收收入。联盟机构已经组成河南省民间投资担保行业第一方阵。

联盟先后被省、市主流媒体评为“09年度担保行业最具社会责任组织”;2010年2月,联盟在北京获得第三届中国理财总评榜“最佳营销传播机构”大奖。

为了进一步履行倡导行业自律,维护行业健康发展的社会责任,河南省担保机构民间投资担保诚信联盟全

体成员共同发出遵守行业八荣八耻的宣言:

《担保行业八荣八耻》

以合法经营为荣,以违法违规为耻;
以行业自律为荣,以破坏规则为耻;
以踏实稳健为荣,以盲目扩张为耻;
以诚信规范为荣,以见利忘义为耻;
以团结互助为荣,以谣言诋毁为耻;
以光明磊落为荣,以违反公德为耻;
以长远发展为荣,以短期利益为耻;
以社会责任为荣,以自私自利为耻。

我们热诚欢迎有关部门及社会各界监督与指导,同时提醒广大投资者,谨慎选择合法规范、经营稳健的担保机构,避免出现不必要的风险和损失。

我们真诚邀请有志于规范发展的担保业同行加入诚信联盟,共同承担社会责任,为河南省民间投资担保行业的健康发展做出贡献。

河南省担保机构民间投资担保诚信联盟秘书处

入盟及监督电话:0371—65853133

郑州市中小企业局担保办 监督电话:0371—67178703

河南省担保机构民间投资担保诚信联盟成员单位

河南银企投资担保有限公司	服务电话:400 700 2654
河南中服投资担保有限公司	服务电话:0371-66975208
河南邦成投资担保有限公司	服务电话:0371-65853222
河南银信投资担保有限公司	服务电话:0371-66618336
河南安信投资担保有限公司	服务电话:0371-67066807
河南豫商投资担保有限公司	服务电话:0371-86006820
河南兴邦投资担保有限公司	服务电话:0371-69102262
河南国银投资担保有限公司	服务电话:0371-63938999
河南银丰投资担保有限公司	服务电话:0371-65356507
河南永辉投资担保股份有限公司	服务电话:0371-66618608
河南省弘鑫创业投资担保股份有限公司	服务电话:0371-65937577
河南省银融投资担保有限公司	服务电话:0371-69350701/03/09

(循环排名不分先后)