

房贷政策变了，“房奴”如何还贷最划算？

# 节省房贷利息有妙招

## 新闻背景

近日，国务院下发通知，对购买首套住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭，首付款比例不得低于30%；对贷款购买第二套住房的家庭，首付款不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍。虽然老百姓买首套房要支付的成本越来越多了，不过，银行理财专家们表示，只要在还款方式、贷款方法等方面作一些改变，节省利息支出还是可以做到的。

晚报记者 倪子



资料图片

## 晚报支招

房贷利率的变动，对于购房者影响巨大。在此，本报记者咨询了相关银行人士，为市民支招。

### 妙招一

#### 改变还款方式，等额本金更合算

在利率长期保持稳定的情况下，等额本息更好用。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，先还本金再还利息，利息总额高。

### 妙招二

#### 调整贷款方式，首套房贷宜用公积金

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，首套房用公积金贷款或许更划算。假如采用等额本金还款计算，按申请公积金贷款总额

最高45万元计算的话，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。从首月还款金额来看，用公积金贷款比商业贷款省了442.5元，而从还款总额来看差额是53321.25元。

### 妙招三

#### 选择房贷理财产品，贷款存款同时进行

投资者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。但

是，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。

### 妙招四

#### 考虑直客式贷款，自主选择银行贷款

同一段时间内，各家银行房贷利率优惠也有不同。找到房贷利率相对比较优惠的银行，如果条件允许，不妨办理直客式贷款。这种贷款方式摆脱了开发商指定银行贷款的限制，购房者可自主选择按揭银行，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。

## 理财动态

### 股指期货开户“加速”

目前全国股指期货开户数突破1.1万户

虽然上市交易仅仅两三天时间，但股指期货开户数已经面临“加速度”。记者昨日获知，截止到4月19日，全国股指期货开户数突破11000户，其中国泰君安期货公司累计开立股指期货账户925户，稳居第一。证券业内人士提醒说，股指期货目前最低一手的市值就在100万左右，当日波动如果有10%，那么一手的风险承受能力至少在10万以上，所以资产在50万以下的投资者要谨慎参与。

据了解，4月16日，沪深300指数四个期货合约正式上市交易。上市首日，沪深300股指指数合约高开低走，但四个合约全部收涨。IF1005、IF1006、IF1009和IF1012四个合约分别收涨0.49%、1.25%、3.32%和4.65%，与现货的联动性并不显著。但是从第二个交易日(4月19日)开始，股指期货与沪深300指数出现了明显的联动。当日收盘沪深300指数跌了179点，股指期货5月合约跌了218点，从期现套利的操作机会来看，当日卖出股指期货不仅可以对冲股票下跌的风险，还有套利的空间。

国泰君安证券郑州花园营业部期货业务总监陈浩提醒说，虽然股指期货的交易成本一般在万分之1.2左右，比股票的千分之一要低得多，同时又可日内买卖，资金周转率明显要高，涨跌都有机会，但是股指期货目前最低一手的市值就在100万左右，当日波动如果有10%，那么一手的风险承受能力至少在10万以上，所以资产在50万以下的投资者要谨慎参与。另外，由于股指期货作为一种新的投资品种，建议投资者在参与股指期货交易之前，一定要了解股指期货的特点，多参加股指期货知识的讲座，同时可通过免费开立仿真账户熟悉交易规则。

晚报记者 来从严 孙晓菲

## 一周声音

### 房贷新政对市场冲击有限

相较于2007年9月推出的房贷紧缩政策，虽然抑制房价快速上涨的动机一致，但由于两次“房贷新政”面临的经济环境和背景不一样，对股市的影响也不尽相同。本次房贷新政对市场冲击有限。

近日，国家推出了一系列房贷措施，其中包括二套房首付不得低于50%等较为严格的限定。对此，诺安中小盘精选基金拟任基金经理林健标表示，房贷新政对市场的负面影响非常有限，主要是短期冲击。

林健标表示，近期的货币紧缩政策力度有限，也非常慎重。更重要的是，目前A股市场在3000点附近，系统风险比较低，未来A股市场仍将是震荡行情，并存在局部机会。基于后续房地产调控政策的预期，房地产以及相关的周期类行业仍然承受压力，与房地产不相关的成长类行业估计仍会有比较好的市场表现。

### 货币政策不宜很快退出

货币政策退出的重要标志是加息。曹凤岐认为，现在有两个问题，一个是通货膨胀是否由经济过热造成；另一个问题是，是否面临通货膨胀，如果通货膨胀率超过3%，甚至到4%，肯定要加息。“如果这两个因素都具备的话，必须加息。但我个人认为，从目前来看，可能还算不上经济全面过热。”

近日，在中国农业银行“基金宝”财富论坛上，北京大学金融与证券研究中心主任曹凤岐如是表述。

曹凤岐指出，当前的问题就是中国刺激经济政策要不要退出，如何退出？温和的通货膨胀是可以接受的，在经济发展和经济结构调整的时候，如果一点不出现通货膨胀是非常困难的。“因为你投资，要解决就业，就得有货币的投入，有信贷的投入，有投资啊，所以通货膨胀是很容易发生的。但是我有一个观点，只要我们GDP的增长高于通货膨胀，只要居民收入的增长高于通货膨胀，我们是可以接受的。”

晚报记者 倪子

## 基金看市

### 谨慎乐观看好二季度A股

近日，银华基金发布了二季度投资策略报告，对于A股市场二季度走势，银华基金在报告中指出，尽管宏观经济政策进一步紧缩的空间仍然存在，部分企业盈利预测也面临小幅下调的压力，但企业盈利确定增长、股指期货、融资融券的推出，都将对股指有一定程度的推高，因此，对二季度市场保持谨慎乐观的态度。

中国经济出现二次探底的概率较低。在未来几年，依靠经济结构调整、产业变迁、技术升级等力量，中国仍有可能获得增长动力。不过目前，经济正处于结构转型的重要关口，各种力量的冲击将会带来市场波动，投资者不可对收益率抱有不切实际的预期，也不应过于悲观。

从企业盈利情况来看，2009年企业整体盈利似乎低于此前市场的预期，不过，银华基金表示，一季度市场走势已经对部分公司业绩低于预期进行了提前反应，这种下调的幅度有限，不大可能成为大幅做空A股的主要力量。

从流动性的角度，在货币政策整体逐步偏紧的背景下，人民币升值有望在未来几个月内为市场贡献向上的动力。对于今年大热的股指期货和融资融券，银华基金表示，中长期内，期指对股市的影响是中性的，在推出的初期阶段，其对市场偏正面；而融资融券能够为市场带来新增资金，并提高90只标的股票的估值。

目前中国经济处于结构转型阶段，银华基金表示，在此背景下，一批新兴产业的需求面临跳跃式增长，消费服务、电子信息、新能源汽车、节能减排行业进入快速发展期，高成长行业和公司的投资价值值得关注；在过去的几个月中，传统周期性行业表现大幅落后于大盘。目前看来，这些行业中出现了一批估值较低的公司，具备了一定的投资价值。基于对宏观经济形势的判断，阶段性看好低估值的周期股，包括水泥、二三线地产公司、钢铁中的中高端板材、机械、重卡、焦炭等行业。

倪子

通商 财富会  
Commercial Fortune Club

## 诚信通商 创业兴邦

# 诚信通商 创业兴邦

——通商担保在行动

2010年3月10日相关部门正式颁布了《融资性担保公司管理暂行办法》，有关负责人指出，该办法是基于当前融资性担保业亟须加强规范经营和发展、加强监管、防范和化解风险而出台的。该办法在起草时紧密联系实际情况，尊重市场规律，着力加强融资性担保公司的规范管理，以净化融资担保市场为目的，以加强监管为手段，全力促进融资担保业的健康发展。因此，该办法对担保行业的稳健运行有着重要的意义。

河南通商创业投资担保公司秉承“诚信通商，创业兴邦”的经营理念，以传统而又独特的广告语给人以耳目一新的印象，广告语上联：铁肩担道义 倾情倾力相助；下联：诚信保通商 创富创业兴邦，横批：通商担保。通商担保自创办以来，以新通商集团旗下的房产交易投融资超市为平台，以房为介，沟通理财与融资客户，坚持“不摸钱”铁则，倾力搭建中小企业融资的解决平台，创造性地开发了“金虎房贷宝”系列产品，通过房产交易投融资超市的平台，规范操作，全程公证与担保，倾情解决中小企业的资金难题。

通商担保本着诚信经营的原则，建立了符合审慎经营原则的担保评估制度、决策程序、事后追偿和处置制度、风险预警机制和突发事件应急机制，并制订了严格规范的业务操作规程，加强了对担保项目的风险评估流程和管理。公司拥有金融、经济、法律、财务方面的专业人才，其中高级职称9人，50%以上员工拥有硕士以上学历，均有三年以上同行业工作经验，并聘有知名的律所和会计师事务所。2009年公司对单个被担保人提供的融资性担保责任余额为公司净资产的4%，对单个被担保人及其关联方提供的融资性担保责任余额为公司净资产的8%，融资性担保责任余额为公司净资产的2倍，符合《暂行办法》的有关规定。

铁肩担道义，诚信保通商。通商担保做为河南担保业的一颗新星，倾情倾力打造中小企业融资服务的平台，全力担保“商”之通畅！

★链接★  
通商担保隆重推出虎年系列理财产品之

## 金虎房贷宝

- 👉 房产抵押贷款
- 👉 按揭房再贷
- 👉 购房合同质押贷款

全程担保  
操作规范  
违约代偿  
资金安全

通商担保

400-777-8711

河南通商创业投资担保有限公司

全国免费电话：400-777-8711

http://www.tongshangdb.com

河南通商创业投资担保有限公司

Henan Commercial Venture Investment Guarantee Co., Ltd.

地址：郑东新区CBD商务内环路9号龙湖大厦14层  
总机：0371-60310119 传真：60310112