

新政下“还老贷新”划算吗?

问

答

读者张先生在TOP理财微信(zzwbTOPlicai)上留言:我们家有一套两居室按揭房,贷款期限为20年,已经还贷近9年时间,现在家里人增多了,想再换一套大一点的房子,但由于手头资金有限,所以打算提前还清贷款,这样就能享受一套房首付,不知道这种“还老贷新”的方式是否划算,想请专家给一些建议?



理财专家:随着“认贷不认房”的新政在部分银行落地执行,很多市民铆足劲儿地做着提前还贷、再置房的打算。这部分市民中很大一部分是真的需要买房改善居住环境,但也有一部分是想买房投资。但无论是什么原因,如果单纯的为了享受首套房贷政策而“还老贷新”并不一定划算。建议投资者在“还老贷新”之前,一定要考虑清楚三种情况:1.手头的贷款优惠力度有多大? 2.已经月供了多长时间? 3.手头已有资金的投资收益如何?

情况一:若“老房贷”享受的是七折利率优惠,目前执行年利率应为4.585%,比银行五年期存款利率还要低。这样的贷款,提前还贷当然不划算,银行可能也欢迎这类市民提前还款。一旦你将手头的七折利率贷款结算,再去申办基准利率上浮10%的贷款利率,在整个贷款期限内增加的利息说不定就抵得上多出的首付款了。

情况二:若“老房贷”选择的是等额本息还款方式(注:多数“月供族”是选这种),一旦还款时间已过1/3,相当于已向银行还了相当部分的利息,此时提前还贷着实不划算。当然,若月供时间超过了一年(没超过一年可能要交连

理财 在线

栏目主持:吴幸歌

如果您在投资理财方面有什么疑问或不解,可直接拨打电话56568142或关注微信平台“ZZWBTOPlicai”联系我们,我们将在第一时间为您解答。

约金),但又没超过1/3,则可以考虑提前还贷。

情况三:至于“手头已有资金的投资收益”,则是看自己的投资理财能力。如果这笔钱获得的投资收益高于贷款利率水平,还不如把这笔钱先拿去投资,待适当的时候再想办法“还老贷新”。

因此,像张先生已经还贷9年的这种情况,提前还贷就不划算了。如张先生想换一套大点的房子,建议放弃首套房的政策,按二套房政策办理。

此外,各大银行的提前还款要求也是不一样的,如,中国银行:贷款期限满6个月后可申请提前还贷,需提前两周向银行预约,每月1日~15日可办理,还款额度不低于1万元,每年有两次提前还贷机会。

建设银行:贷款期限满1年后可申请提前还贷,每月2日~14日可办理提前还款,如想一次性还清,需要提前1周预约;非一次性还清,即到即还,每年可办理两次提前还贷。

工商银行:贷款期限满1年后可申请提前还贷,需提前15天预约,然后到贷款支行签字确认,最低还款额度不低于3万元,每年只有两次提前还贷机会。

交通银行:需提前15天向银行约定还款日期,然后存入还款金额,带上身份证和扣款的银行卡去相应支行确认即可,每年只有两次提前还款机会。如果市民有还款需求,可提前致电银行,咨询相关条件,做好相关准备。

■ 投基有道

传媒板块颇受资本青睐 鹏华传媒分级基金即将发行

近期传媒板块的重组、定增、并购类新闻频见报端。在传媒行业迎来投资的“好时代”的机遇下,国内首只跟踪中证传媒指数的分级基金——鹏华中证传媒指数分级基金11月24日至12月5日通过建设银行等各大银行券商发行,为投资者精准捕捉传媒行业投资机会提供新工具。鹏华中证传媒指数分级基金的母份额,跟踪中证传媒指数,该指数以2010年12月31日为基日,wind数据显示,截至2014年11月19日,中证传媒累计涨幅达78.79%。 韩孟飞

G20峰会主推基建 嘉实周期优选迎契机

作为G20中最大的新兴经济体,中国对G20峰会的影响力正稳步提升。今年,在中国的推动和促进下,基建成为G20峰会核心议题,这也成为中国近年来在全球基建领域实力增强的最好体现。在此背景下,一批“嗅觉灵敏”的公募基金,早已从中觅得获利机会。如今年以来稳稳抓住铁路基建及海外基建机会的嘉实周期优选,为投资者带来近30%的收益回报。据WIND统计,嘉实周期优选今年以来表现突出,截至11月18日,收益率为27.39%,远超同期沪深300指数9.07%的涨幅,而同期普通股股票型基金平均收益率也仅为12.25%。对于今年的业绩表现,基金经理郭东谋坦言:“今年的业绩来源主要包括在很低的位置买了基建类股票,且配置了足够的仓位。” 韩孟飞

分享牛市上涨收益 华泰柏瑞丰汇债券火热发行中

据悉,华泰柏瑞丰汇债券基金近日正在中国银行等代销渠道火热发行。该产品以不低于80%的基金资产投资于债券,可以满足投资者对低风险产品的资产配置需求。虽然目前债市出现了一波调整,但从中期来看,债券市场慢牛行情延续的因素仍然存在,在中期偏暖的债券市场环境中,华泰柏瑞丰汇债券有望分享债市上涨收益,而短期调整也给新基金成立后的建仓提供更好的介入机会。另据了解,今年是华泰柏瑞基金成立的第十个年头。 韩孟飞

15只医药股10年涨10倍

华安中证细分医药ETF联接基金一网打尽

WIND数据统计,截至11月14日,中证细分医药指数50只成份股中,15只个股过去10年涨幅超10倍,其中双鹭药业、恒瑞医药等5只个股涨幅超20倍。正在发行的华安中证细分医药ETF联接基金“一网打尽”该指数中50只成份股,投资者可借道该产品捕捉医药牛股,分享长期投资收益。

据了解,中证细分医药指数主要选取过去一年日均市值排名前50的医药类别股票作为成份股,汇聚优质公司,行业代表性强,是投资医药行业的好标的。 韩孟飞

中原信托带您认知信托

自2007年信托“新两规”颁布实施以来,信托行业得到飞速的发展。据中国信托业协会权威统计数据,截至2014年9月底,68家信托公司管理的信托资产规模创历史新高,达到了12.95万亿元。而信托业更是以此稳居金融行业的第二把交椅,资产规模仅次于我国银行业金融机构的167.91万亿元。越来越多的客户开始主动了解信托,投资信托。那么信托究竟是什么?应该如何认知呢?中原信托财富管理中心理财专家建议从三个视角认知信托:首先,对于投资者来说,信托是一种财产管理制度。信托业作为金融四

大支柱行业之一,是唯一可以横跨货币市场、资本市场、实业市场的行业,也是目前最具吸引力的高端理财渠道之一。

其次,对于融资方来说,信托是我国企业融资的重要途径。信托可综合运用债权、物权、股权等多种方式灵活设计交易结构,并具有“融资速度快、筹资周期短”的特点,可较好地满足融资方的多元化融资需求。

最后,对于经济社会来说,信托制度有助于推动中国经济社会的发展。信托业能够引导社会资金进入实体经济领域,促进投资,带动就业,不断推进社会经济的发展。



据了解,一直以来,中原信托都是助力中原发展的金融“先锋”。据不完全统计,今年前10个月,中原信托成立信托项目265个,募集信托资金超过500亿元,为基础产业和各类工商企业发展提供融资支持,引导社会资金参与实体经济建设。 杨长生

中原信托 ZHONGYUAN TRUST 专业信托金融机构

诚信重诺 值得托付

400-687-0116 0371-88861666

首届中原互联网金融高峰论坛举行



11月23日,由河南省电子商务协会主办,河南省电子商务协会互联网金融分会承办的首届中原互联网金融高峰论坛暨河南省电子商务协会互联网金融分会成立大会在郑州举行。当天,来自政府部门、行业机构、互联网金融、金融机构、知名企业、新闻媒体等300多名业界代表齐聚一堂,围绕“互联网金融政策解析、行业发展方向、市场机会、学术研究”等内容进行了深入的交流与探讨。

作为本届论坛的重要议程之一,省电商协会互联网金融分会在活动现场正式宣告成立,聚金资本、华韵金融等参会企业共

同签订了自律公约,承诺将接受社会监督、完善风控体系,杜绝吸储放贷。

省政府金融办有关负责人表示,首届中原互联网金融高峰论坛暨河南省电子商务协会互联网金融分会的成立为河南传统金融、电商及新兴互联网金融等行业提供了资源传递、政策剖析以及技术支持等领域的多元化服务,填补了相关行业社会组织在我省的空白,将为解决中小企业融资难提供资源传递、政策剖析、技术支持等领域的多元化服务,对下一步全省互联网金融行业的健康发展具有重要意义。 郑州晚报记者 倪子

兴业银行 郑州分行

兴业理财 领跑高收益

产品名称	起金额	产品期限	参考年化净收益率	发行日期
代理理财	1万	182天	5.50%	11月26日-11月28日
天天万利宝 汇金版	5万	56天	5.30%	11月25日-12月1日
天天万利宝 开放式	5万/30万	91天	5.30%/5.38%	11月21日-11月27日
天天万利宝 开放式	5万/30万	168天	5.35%/5.45%	11月21日-11月27日
天天万利宝 开放式	5万/30万	336天	5.40%/5.50%	11月21日-11月27日
私人银行客户 专属理财产品	50万	约满6个月可赎回	5.70%	11月26日-12月2日

了解更多理财资讯 扫一扫

更多产品详询各营业网点 或致电95561

产品详细信息以最终协议为准 投资有风险,理财需谨慎!