

房贷“固转浮”先得算算账

市民应算清违约金,搞清贷款年限后再做决定

第1财金记者石晓静报道 本月23日,央行再次下调贷款利率。日前,记者从银行网点了解到,许多市民一大早就赶来咨询“固定房贷利率能否转为浮动?”银行营业员告诉记者,目前市民最关心的问题便是“固转浮”是否合算。对此,有理财师称提前还贷应该三思而后行。

银行相关人士告诉记者:“又降息直接导致固定利率房贷业务降至冰点,今天前来咨询的市民几乎都在询问浮动利率房贷业务,似乎谁都不愿意锁定贷款利率为一个固定值而不带错失降息带来的实惠。”

申请“固转浮”先弄清违约金

而这两天,银行接到不少已经申请了固定利率房贷的市民提交的将固定利率转浮动利率的申请。记者从银行了解到,若想申请固定利率房贷转换为浮动利率房贷,目前需要向银行缴纳违约金,但是各家银行计算违约金的公式不同,以与银行签订的房贷合同为准。如中行规定违约金为1个月的利息,即本金乘以月利率,而招行违约金的计算公式为:违约金=违约金×(放款时固定利率-改浮动利率当时市场浮动利率)×固定期限剩余期限。但是,也有银行可以免收违约金,如光大银行最新规定,只要办理贷款业务满1年就可以免费转换。

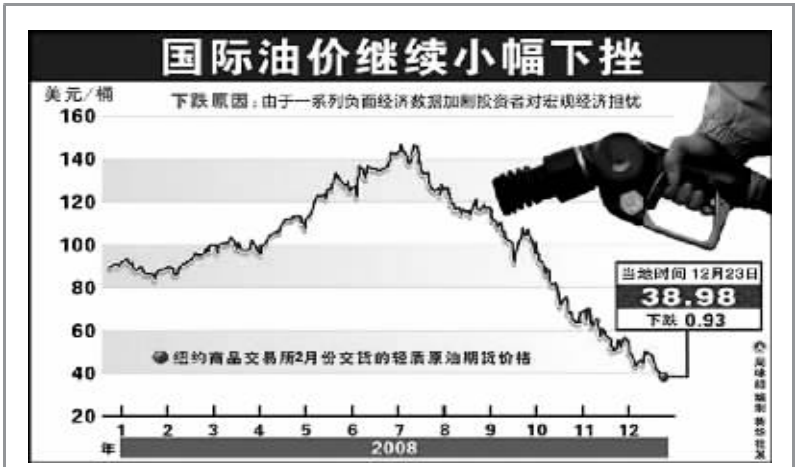
该不该“固转浮”需因人而异

记者咨询理财师是否应该赶紧将房贷固定利率转化为浮动利率。理财师表示,银,是否要“固转浮”,需要先算



算账。如果转为浮动利率后节省的利息,比违约金多,调整就是划算的,否则不如不转。

但是,理财师提醒市民,在决定“固转浮”之前应该因人而异,如果是在多年前办理固定房贷利率的客户,比如当年5年以上固定优惠利率,仍比现在5年以上基准利率5.94%要低,这类客户不适合“固转浮”。而对于办理房贷的时间不长的市民,“固转浮”还是划算的。



据新华社电 由于一系列负面经济数据加剧投资者对宏观经济担忧,国际油价23日继续在每桶40美元以下低位徘徊。

当天,纽约商品交易所2月份交货的轻质原油期货价格盘中一度跌至每桶37.79美元,到收盘时下跌93美分,收于每桶38.98美元。伦敦国际石油交易所2月份交货的北海布伦特原油期货价格下跌1.09美元,收于每桶40.36美元。

根据美国商务部23日发布的数据,美国经济今年第三季度按年率计算下降0.5%,是2001年第三季度以来的最差表现。其中,占美国国内生产总值三分之二的个人消费开支下降了3.8%,是1980年第二季度以来的最大降幅。不过令投资者更为担心

的是美国经济今年底和明年初将继续下降。有经济学家预测,今年第四季度美国经济可能下降6%,将创下1982年第一季度以来的最大季度降幅。

此外,美国11月份新房销售下跌了2.9%,新房均价比一年前下跌了11.56%,显示美国房地产市场依旧疲弱不振。

由于经济危机不断加深,能源需求不断下滑,石油输出国组织(欧佩克)上周创纪录地减产220万桶未能提振市场信心。欧佩克轮值主席、阿尔及利亚能源和矿业部长沙基卜·哈利勒23日接受媒体采访时说,如果油价继续按目前的速度下跌,欧佩克有可能在明年3月之前举行紧急会议磋商对策。

大富存股

金龙客车 新农村概念客车龙头

2008年我国大中客市场平稳增长,轻客市场逐渐获得增长机会;近年来国内大中客市场以更新换代为主,销量维持平稳增长,2007年扣除出口因素,国内销量实际增长接近10%,2008年这种平稳增长趋势仍然得以延续;随着新农村建设持续开展导致农村交通网络的逐渐成熟,轻客由于更加适合农村道路较窄路况,其市场前景看好,不妨积极关注国内客车行业龙头金龙客车(600686)。

目前该公司已经拥有6~13.7米的各型城市客车、旅游团体客车、公路客车以及18.7米BRT城市客车和机场摆渡车、豪华房车等产品,近日,公司投资2.8个亿年产30000台的轻客项目已经开始量产,并开始对外接受订单,将要正式进军轻客市场,公司将会成为国内客车产品线最为完善的客车企业,成为当之无愧的“中国客车专家”,加上本身所具有的大中型客车成功经验和良好的基础条件,必将成为中国轻客行业的新一代典范。

二级市场上,该股自随大盘创新低反弹以来,一路稳步攀升,上行趋势保持完好,周三更是逆势走强,随着成交量持续放出,有望走出一波独立的反弹行情,不妨积极关注。

大富投资

弘信期评

黄金收低 美国经济数据疲软

美国商务部周二公布,美国经济今年第三季度按年率计算下降0.5%,是2001年第三季度以来的最差表现。11月份新屋销售下滑至17年以来的最低水平,美国11月新屋销售较上月下滑2.9%,年率为40.7万户,市场预期为41.5万户。12月份密歇根大学的消费者信心指数小幅回升。

欧洲央行周二公布,截至12月9日当周,欧元系统黄金及应收黄金储备减少1.25亿欧元至2198.2亿欧元。欧洲央行将黄金储备减少,归于欧元区一家央行按照央行销售协议出售了黄金。该协议中,欧元系统央行同意到2009年每年黄金销售总量限制为500吨。

美元汇率并未产生大的变动,因对美元的需求盖过了一轮黯淡

经济数据的影响,这些数据暗示美国陷入长久经济衰退。周三上海期金小幅收跌。主力0906合约开盘183.99,最高184.45,最低183.69,收盘于184.22,较上一交易日结算价下跌0.38元/克,全天缩量成交16578手,减仓2538手至48874手。

美国11月个人消费支出物价指数、耐用消费品订单、12月20日当周初请失业金人数等数据即将公布,预计将对美元汇率提供指引。国际黄金正努力重回840美元上方。本周欧美市场迎来圣诞假期,市场或保持平静。操作上,关注美元汇率走势,暂时观望,稳健投资者可待金价跌破840美元后空单介入。

弘信期货研发部 晓光 电话:0532-85039675 85039662

相关链接

中长期存款、国债仍受宠

第1财金记者刘倩报道 央行近期再一次宣布降息,百姓理财怎样调整资产配置呢?业内人士分析认为,降息周期下的理财应以稳健为主。而存款、国债等安全系数高的传统理财方式开始被投资者津津乐道。

存款安全系数高

日前,记者在台东某银行营业网点走访时发现,降息后的存款客流量较之前没有太大变化。营业员向记者解释说:“此次利率调整幅度不是很大,因此对百姓储蓄收益影响较小。以一万元定期存一年为例,在降息前的年收益为1万元×2.52%=252元。在降息后的收益为1万元×2.25%=225元,仅仅减少了27元。”

市民顾大爷告诉记者:“我有3万元的定期存款今天到期了,儿女们建议我买理财产品,思前想后,我还是觉得存款是最安全的理财方式,老年人就是图安稳,所以我就继续存了5年期的定期存款。”

理财师分析认为,虽然央行一直在降息,但长期存款稳定的收益对部分投资者仍然较有吸引力。加上之前的利息税免除,5年期定存的利率甚至已经超过了部分理财产品的年化收益率。对于短期没有资金需求的投资者来说,存款的确是一种安全的理财方式。

国债仍是好选择

市民高女士询问近期是否还会发行国债,她告诉记者:“国债虽然投资期限长了一点,但是安全性高,当前形势下,收益较一些其他投资方式高。”与高女士有同样想法的市民不在少数,很多市民在降息后选择了购买国债这样的安全理财方式。

理财师分析认为,在降息背景下投资者应多关注稳健型的理财产品,选择国债等中长期、固定收益的理财产品是比较适宜的,这样可以规避利率风险。由于与利率呈相反的趋势,在利率下降时债券价格相应将上涨,投资者可以选择适量的投资债券,如果没有投资债券的经验则可以选择债券基金。

农业银行金钥匙个人创业贷款: 助您开启成功之门

第1财金(记者 姜亚玲) 在严峻的经济和就业形势下,自主创业已成为许多人的选择。但是放弃做“白领”,选择当“首领”也不是那么简单。如果你家底殷实,尚有积蓄,也许这不是个大问题;或者向你的亲戚朋友借钱,也不失为一个好的融资手段;然而幸运者毕竟是少数,大多数个人创业者不得不面临资金短缺的困境。

据悉,农行的个人创业贷款是针对个体工商户、个人独资企业投资和合伙企业合伙人等公民个人发放的,集中用于创业和经营,以购买或租赁店铺、购买机械设备、支付货款、购置原材料等为用途的人民币贷款,突出解决个人创业和经营中资金不足的矛盾。个人创业贷款的起点金额为50000元,贷款额度不能超过抵押房产评估值的70%,最高不超过200万元;贷款期限一般为一年,最长不超过三年,具体借款期限根据金融政策、借款申请、贷款方式、用途及借款人的年龄、偿还能力等综合考虑确定;根据借款人需求,可以申请发放单笔贷款,也可以在确定的最高贷款余额和贷款期间内,申请分次发放贷款;

还款方式原则上采用每月(季)等本或等额还款,金额较小、期限在一年以下的贷款可采取利随本清的方式;贷款利率按中国人民银行规定的同档次利率和浮动利率执行。

同时,规定了借款人申请个人创业贷款应具备的基本条件:年龄在18周岁(含)以上60周岁(含)以下,具有完全民事行为能力,身体健康,在青岛地区有固定住所,并持有有效身份证件(外地户口须提供暂住证);经工商部门批准,依法登记注册,持有合法有效的营业执照;有固定的经营场所,有明确的生产经营计划或可行的创业方案;贷款用途明确合法;能提供贷款行认可的合法的抵押物;品行良好,无违约行为和不良信用记录,愿意接受贷款行信贷结算监督;在贷款行开立活期存款账户或银行卡账户;贷款行规定的其他条件。



中外资信用卡抢食年底大餐 特色服务、抽奖等优惠层出不穷

临近年底,各银行信用卡中心为吸引并服务客户,推出的优惠活动一浪高过一浪。在华外资法人银行也不愿放过年底这一黄金时段,近日,首张外资银行人民币信用卡也抢发面世,加入年底信用卡营销大战。



信用卡发行靠特色服务

经过近几年的拓展,我国信用卡市场发展异常迅猛。中国银联总裁许罗德昨天向记者透露,目前中国信用卡发卡量已达1.5亿张。在较大的城市,许多人都持有2张以上信用卡。然而,各银行争抢信用卡客户依然激烈,除了采取“摆摊”、“扫楼”等常规的营销方式,各银行纷纷在信用卡功能和服务上下功夫。尤其是介入信用卡市场较晚的外资银行,更要推出有足够吸引力的服务。如多家中资银行信用卡提供挂失前24小时或48小时失卡保障,而东亚中国人民币信用卡却提供挂失前72小时失卡保障。另外,东亚中国人民币信用卡还在境内首家推出持卡人汽车健康检查服务,全年一次达33项汽车健康检查,还推出境内首家机场接送服务。

优惠活动眼花缭乱

年底集中推出优惠活动,也是各家银行信用卡营销的主要手段,尽管各家银行活动不同,但几乎涉及到吃

穿住行、休闲娱乐等各个领域,优惠力度也大大超过平时。浦发信用卡在指定城市举行美食盛宴,持卡人在活动期间刷卡单笔消费每满50元,便可享受1次“美食盛宴”的抽奖机会。建行持卡人能够在全国近百家影院享受2人同行1人免单的看片优惠;更可通过电话联系客户服务热线,承诺一定的消费金额,提前获得积分以及其他特惠,尤其是后者,从营销活动方式上开创了一种信用承诺的新营销模式。而东亚中国信用卡积分回馈上更是花了大本钱,持卡人可于2009年6月30日前信用卡推广期内,获得高达30倍积分奖励,而且每签账满人民币100元就可参加幸运抽奖一次。

林林总总的优惠活动的确很有吸引力,但银行理财师不忘提醒持卡人,理性消费,量入为出才是信用卡消费的根本原则。 据新闻晨报

财经资讯

纽约汇市 美元对多数主要货币下跌

新华社电 由于新发布的美国国内生产总值和房屋销售等数据表现疲软,23日纽约汇市美元对多数主要货币比价下跌,但英国经济持续衰退的消息使美元对英镑上涨。

据美国商务部23日公布的最修正数据报告,美国国内生产总值今年第三季度按年率计算下降0.5%,降幅与原来估计的相同,是2001年第三季度以来的最差表现。商务部发布的另一份报告显示,11月美国新房销售比前一个月下降2.9%,比上年同期下降35.3%,为1991年1月以来的最低水平。

根据英国国家统计局公布的数据,经过调整后,今年第三季度英国国内生产总值下降0.6%,是上个世纪90年代以来的最大跌幅。英国银行家协会发表调查报告指出,英国房地产市场继续低迷,11月份英国获批的抵押贷款数量降至1997年以来的最低水平。

此外,由于市场预期日本政府有可能采取实质措施干预汇市,美元对日元略有上涨。23日纽约汇市尾市1欧元兑换1.3967美元,高于前一交易日的1.3958美元。1英镑兑换1.4735美元,低于前一交易日的1.4865美元。1美元兑换90.68日元,高于前一交易日的90.07日元;1美元兑换1.0871瑞士法郎,低于前一交易日的1.0916瑞士法郎;1美元兑换1.2133加元,低于前一交易日的1.2185加元。

恒安标准 推“旅行意外伤害保障计划”

第1财金专讯 恒安标准人寿日前推出“旅行意外伤害保障计划”。包含两个子计划——“恒安标准境外旅行意外保障计划”和“恒安标准境内旅行意外保障计划”,该保障计划涵盖了旅行意外伤害保险附加境内和境外紧急救援医疗保险在内的一揽子方案。(上证)

刷银联卡 可在印尼巴厘岛购物

第1财金专讯 日前,中国银联与印度尼西亚独立第三方机构PT Abhimata Persada公司(以下简称PTAP)在巴厘岛举行仪式,正式宣布开通银联卡在印尼的商户受理业务。即日起,银联卡持卡人可以在印尼的商户刷卡购物。

目前开通银联卡受理的商户主要集中于印尼的巴厘岛。巴厘岛是世界知名的旅游度假胜地,也是中国公民出境旅游的主要目的地之一。据巴厘岛旅游局局长介绍,自2006年以来,到访巴厘岛的中国游客数量明显增多,中国已经成为巴厘岛第五大境外客源地。(和讯)

五色土 低成本融资倡导者

第1财金专讯 五色土的一位借款老客户曾说过这么一段话,“选择民间借贷,就是看重五色土的信誉好、成本低,借款既省钱又放心。”作为行业发展的引领者,五色土公司凭借优质、快捷的服务赢得了市场的信任和良好口碑。在今年央行的紧缩政策大环境下,中小企业、个人从银行贷款的难度增加,更多短期借款客户选择民间借贷解决资金需求。

市民高先生因孩子出国急需保证金20万元,此前从未向别人借过钱的他,在朋友的建议下选择民间借贷公司试试。高先生走访了几家民间借贷公司,通过比较公司规模、成立时间、操作程序、人员素质、社会信誉以及利率等各个方面因素,最终选定五色土,以10%的年息借到了所需款项。

在贷款申请过程中,高先生看到五色土对他本人、抵押物、借款用途和还款能力等方面考察了解的非常细致和严格,不仅没有任何抱怨,反而更加认可五色土。五色土公司的这种专业、规范的做法,即保证了放贷客户的利益,又对借款客户同样负责任。从双方签署的书面合同,提供的相应证件资料的管理使用、抵押的办理、款项的交接以及利率确定、利息的支付等全程透明,操作合法、规范、细致、周全。高先生认为五色土作为青岛现代服务业内典范企业,实至名归。

五色土倡导的低成本民间借贷三五天即可解决客户融资需要,十分适合中小企业和个人短期融资,深受融资人的欢迎,得到政府、社会的接受和认可。

五色土 抵押贷款
Wu se tu Mortgage
咨询热线: 83861000 82972800
青岛远池商贸有限公司

订版电话
13853225029

超长数码录音电话
(10小时-350小时)
行业专业录音机
无线电对讲录音系统
适用范围:
民航、办公、交通、
金融电力、指挥中心
主要功能:
多路通话录音
监听任一路的
实时通话录音
用户权限分级管理
青岛远池商贸有限公司
400-6580-277
83804416 83829332
www.oe100.cn

电子白板
交互式白板
综合解决方案
(提高听众注意力
提高参与性)
话术上:
研讨会会议 集体讨论
远程会议 教学 培训
有USB接口 可做投影幕
77寸 85寸(各种型号)
交互式
青岛远池商贸有限公司
www.oe100.cn
400-6580-277
83804416 83829332