



新政执行百日,国家对楼市调控的力度并不见减轻,对银行信贷的控制也绝不含糊。不少市民开始在怀念中寻找:目前长沙市场的贷款利率是否还存在7折优惠?

7月28日,记者到长沙多家银行了解发现,首次买房贷款利率打7折的优惠仍然存在,并未出现所谓的“空壳”。

■记者 侯小娟  
实习记者 杨斯涵



长沙部分银行首套房贷利率仍可7折。

长沙部分银行首套房贷利率仍可7折,资金充足时如何付款?

# 投资回报低于7.3%,不如用于首付

## 1 房贷利率7折仍可见

随着多家银行信贷的收紧,中行、浦发最高也只能享受利率8.5折的优惠,建行首付3成利率只能打8折。

但是,据了解,目前,建行、邮储等银行首套房贷款只要首付达到一定比例,仍然能获得利率7折的优惠。如建行只要首付达四成以上,利率可

## 2 买房贷款要选银行了

若是利率7折优惠完全取消,到底给购房者增加了多少负担?

“要想利率折扣多一点,就得多付首付,这个比例的增加也加大了我们的购房压力。”从事教师行业的张云说,“若是利率没有折扣,得花更多的钱。”

以贷款50万元、期限20年、等额本息还款方式为例,5年以上基准利率5.94%。若以打7折后的4.158%计算,月供为3072.22元,20年下来本息合计73.73万元。倘若恢复到8.5折,则利率为5.05%,每月的按揭变成3313.6元,20年下来本息合计79.53万

元,相差了近6万元。

据了解,和一手市场不同的是,二手房市场房贷利率的优惠政策被限制得更严格。记者走访了几家房产中介了解到,首付大多是3成以上,利率有8.5折、9折不等,还有的中介表示首次置业房贷利率也没有任何优惠。

业内人士提醒购房者,以前办理房贷一般会考虑网点较多、或者方便还贷的银行,但是随着各家银行贷款政策的变化与差异,购房者应在买房前比较各家银行的政策,以免多付了利息。

## 3 资金充足时最好多付首付

记者了解到,很多市民在手头上有足够资金的时候宁愿少付首付多出利息,去选择别的投资渠道以期升值。“只有当‘投资项目的收益率>贷款利率×折扣+一年期定期存款利率’这个公式成立时,投资才有意义。”中国建设银行湖南省分行国际金融理财师乔辉说。

“然而,要达到这个收益率并非易事。5年以上房贷基准利率5.94%,一年定期存款利率为2.25%,现在很多银行房

贷利率最低打8.5折,则是5.05%,所以,只有当投资项目的收益率大于7.3%时,这部分少付首付用作它处的资金投资才有意义。购房者最好是多付首付,尽可能地享受多一点的利率折扣。”乔辉说,“股票型基金等股票方向的产品才有可能达到这个收益率。”

据乔辉介绍,在面临加息预期风险的背景下,若是购房者有足够的流动资金,可以选择付全款或者多付首付。

### 部分银行首套房贷政策(仅供参考)

银行名称	最低首付比例	利率最低折扣	银行名称	最低首付比例	利率最低折扣
中国银行	90m <sup>2</sup> 以上	3成	邮储银行	3成	7折
	90m <sup>2</sup> 以下	2成		浦发银行	3成
农业银行	3—4成	8.5折	交通银行	3成	8.5折
	4成以上	7.5折	中信银行	90m <sup>2</sup> 以上	3成
建设银行	90m <sup>2</sup> 以上	3成	90m <sup>2</sup> 以下	2成	8折
	90m <sup>2</sup> 以下	2成	北京银行	90m <sup>2</sup> 以上	3成
	4成及以上	7折	90m <sup>2</sup> 以下	2成	7折

# 大学毕业自主创业,三年内如何实现“房计划”

理财师建议:提高企业效益 股东之间互投保险 建立紧急备用金 进行投资规划

李登科,24岁,长沙人,去年大学毕业,工作半年后,开始自主创业,在湘潭与人合资开公司。现在月平均收入在8000元左右(包含奖金)。开公司让自己负债15万余元,每个月还利息1200元。每个季度还一次本金,目前已经还了3万元的本金。

28日,李登科致电本报热线,问如何才能实现三年内在长沙买一套经适房的目标。

据介绍,李登科没有五险一金,每个月生活开销在1500—2000元之间,暂时没有安排任何出游计划。目前也还未进行任何投资、购买基金、保险等理财产品。

据李登科介绍,不想靠家里的资助,自己想三年内在长沙有一套自己的房子,目前定下的目标是买一套经适房,暂时没有买车计划,等买好房子之后再落实。

## 财务分析

**资产负债状况:**拥有合伙制企业并能获得近十万元的年收入,无存款、无住房、无创业之外的任何投资、无保险。

**收入支出状况:**您的月收入在8000元左右,除去生活开支2000元、债务支付利息1200元、

## 理财建议

一、建立紧急备用金,用1万元以储蓄的形式用于应对出现意外的不时之需;

二、年轻人对自身能力的培养是非常重要的投资,建议经常参加社会优秀培训机构的企业管理的培训课程,通过专业的培训获得更强的企业管理的能力,制定出高效的企业运营机制、股东之间的共同经营和退出机制、员工的分配机制,使企业快速获得市场份额、提高销售额,您的收入因此会得到大幅提升,争取一年后的月收入在15000至20000元左右并逐年提高。

三、建立保险保障机制,您可以从现在开始尽可能为自己

每月安排按季偿付的债务本金,余下来的资金并不多。

**理财目标:**企业稳健经营,三年内买一套经适房,三年后落实购车计划。

**家庭财务诊断:**您正处于自主创业期间,企业经营管理状况已

经进入正常运行的轨道;投资渠道单一,没有做实体之外的任何投资,而且无金融领域投资的经验,年轻人应该尝试多方面的投资以达到财务上的最大自由,实现资产的保值增值以及理财目标;无保险保障,抗风险能力不强。

进行保险规划,您可以通过申请参加社会的养老保险、医疗保险,并建议适当参与商业保险,比如为自己每年投保人身意外保险;股东之间互投保险并约定如果股东一方出现人身意外风险所获得的保险金额首先用于偿还企业的债务,以此来减少股东一方因出现人身意外风险另一方承担所要承担的连带责任。

标非常好的手段。

五、理财规划总结,在建立保险保障机制的前提下,运用高效的企业运营机制大幅提高月收入并坚持节余资金的再投资,您在三年内获得商品房的首付款并获得政府补贴房政策、三年后达成购车目标是可以实现的。(本期点评:广发银行长沙分行金融理财师 周亮云)

■记者 侯小娟

## 互动

如果您有理财疑问,或者希望专家帮您规划理财生活,请致电0731-84329965或加入理财QQ群:118484353

## 农行举办“基金宝”财富讲坛

本报讯 在成功登陆A股、H股之际,中国农业银行携手易方达基金共同举办了第五期“基金宝”财富讲坛暨“相约草原财富共赢”投资主题报告会。十六个省市分行的350多名贵宾客户应邀与多位经济学界及投资领域的专家,共话未来中国宏观经济发展趋势和资本市场投资策略。

作为国内最早涉足基金业务、拥有2.3万多个营业网点和3.2亿个人客户群体的商业银行,农行凭借强大的技术创新能力和优质的客户服务水平在基金行业树立了良好的品牌形象。截至目前,农行已经与40余家基金管理公司建立了深入的合作关系,代销基金产品近500只,“金钥匙·基金宝”也已成为国内投资者耳熟能详的基金业务品牌。 ■实习记者 杨斯涵

## 银信合作叫停 细分理财产品填补空白

本报讯 近期银监会对银信合作产品亮出“红牌”,这意味着超过半数的银行理财产品面临绝迹。那么,此前钟情于银信理财产品的投资者该何去何从呢?

业内人士指出,当银信合作被叫停后,在力争本金安全的前提下,能获得稳定收益且流动性强的投资品将成为投资者的“新宠”。据悉,嘉实稳固收益债券基金于7月28日起全面发行,嘉实稳固收益债券基金以三重保障、追求绝对回报为目标,或将填补理财产品市场的空白。

据了解,银信理财产品一年期的收益率通常在4%左右,是银行一年期定期存款利率(2.25%)的近两倍。据银率网统计,2010年第二季度,信托类产品占银行理财产品总发行量的63.7%。 ■实习记者 杨斯涵

## 量化模型 可能战胜股市波动

本报讯 记者获悉,长信量化先锋股票型基金已通过证监会核准,计划近期正式发行。

据了解,该基金具体的投资组合比例为:股票投资比例范围为基金资产的60%—95%,权证投资比例范围为基金资产净值的0%—3%,债券、货币市场工具、资产支持证券以及中国证监会允许基金投资的其他证券品种的比例范围为基金资产的5%—40%,其中现金或到期日在一年以内的政府债券的投资比例不低于基金资产净值的5%。而整个投资组合中利用量化模型进行股票投资的比例不低于股票资产的80%。

长信量化先锋基金经理卢曼表示,区别于普通基金,量化基金主要有四大特点:选股依靠数据指标进行股票详细调查;通过具体的经济模型对经济复苏行业评估并进行行业权重配置;量化基金360度的全市场扫描,尽量避免基金经理个人偏见;通过精细化的投资运作,掌握细微的结构性投资机会。 ■实习记者 杨斯涵