

房贷新政之购房有道 提前还贷未必划算

距离央行、银监会联合松绑楼市限贷的新政策出台已过去近1个月，期间，一、二线城市的楼市成交量回暖，二手房签约量也开始激增。日前，搜房网一项关于限贷松绑的调查显示，有46%的人表示首套房贷结清再贷首套对其影响最大；还有50%的人认为后期房价会上涨；39%的人则表示近期会加紧出手卖房。

业内分析人士认为，楼市新政促使改善性需求在一定程度上得到释放，首套房提前还贷的现象也有增加的趋势。那么，提前还贷究竟需要注意什么？购房首付和利率的现实状况如何？组合贷是否划算？记者就此进行了深入采访。

提前还贷未必划算

按照认贷不认房的按揭贷款新政，若要享受首套房30%首付比例和可能申请到的折扣利率，那么必须先结清原有的首套房贷款。

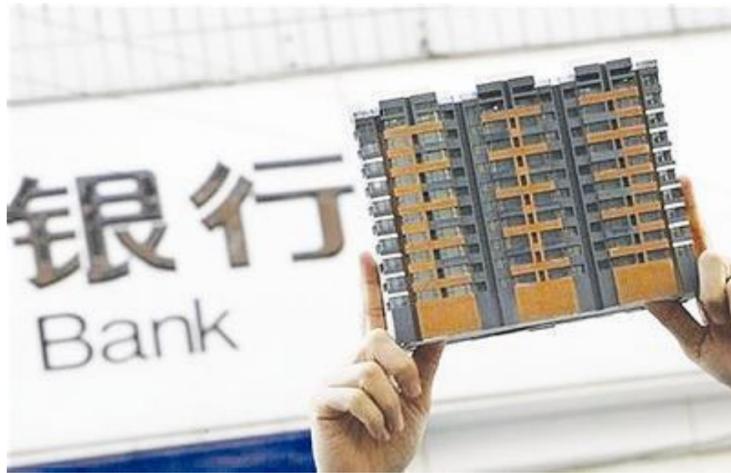
通常，大多数借款人会选择等额本息还款方式，即每月还款一样多；少部分采取等额本金还款方式，在初期还款较多，以后每月按一定比例递减，前期还款压力大，后期相对轻松。

那么，提前申请还贷需要些什么手续呢？记者咨询获悉，贷款客户可与之前经办贷款的网点先电话联系，预约办理时间；办理时需带身份证、贷款合同、存折等材料，一般两个星期左右就可以办完。

不过，值得一提的是，提前还贷有可能涉及到收取一定比例的违约金，贷款客户需要仔细了解贷款合同，看合同上是否提到支付违约金和比例。各家银行都不一样。上述客户经理提醒。

据了解，违约金收取规则通常以贷款是否满一年而提前还款为界，贷款不满一年的提前还贷通常要收取一定比例违约金；贷款满一年的提前还贷，工、农、中、广发、光大、浦发等银行不收取违约金。

另外，民生证券分析师邢华秀指出，如果提前还贷再重新贷款购房是为了投资，那么目前来看不一定划算。以首付30万元，贷款10年期70万元为例，月供7966元，10年利息总额高达25.6万元，加上3%的契税等费用，100



万元的房子购房总成本接近130万元。而最新发布的9月百城价格指数显示，百城住宅均价同比仅涨了1.12%。按这一涨幅计算，10年后房价不到112万元，投资10年甚至还亏损10多万元，如此一来，还不如选择购买一些收益较好的理财产品作为投资。

七折利率仅是传说

尽管监管层提出首套房贷款利率下限可为基准利率的0.7倍，但事实上，七折利率目前仅是传说。据记者了解，大多数银行对首套房按揭贷款利率执行基准利率，给予优质客户最多8.5折至9折的优惠。融360监测数据显示，共有13家银行可以给出利率优惠，其中有11家银行可提供首套房9折至9.5折优惠利率，但条件都较为严格。

何谓有资格享受折扣的优质客户呢？除了信用记录良好和达到资质评估要求外，须在贷款银行有一定量的存款，或购买理财产品。比如，民生银行上海分行给首套房贷款客户提供最低8.5折优惠，但需要客户近三个月内日均金融资产超过500万元，且该500万元金融资产须持续持有6个月以上。交通银行北京分行给出的条件是，应办理交行沃德卡、客户卡内日均资产在50万元以上(含)，方可享受9.5折房贷利率。

在二套房按揭贷款方面，前不久，建设银行房贷新政细则出台，规定对拥有两套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，符合当地购房政策，又申请贷款购买住房，贷款最低首付比例60%，贷款利率下限为贷款基准利率的1.1倍。建行同时表示，对拥有两套及以上住房并有一笔及以上未结清购房贷款的家庭，暂停发放购买第三套及以上住房贷款。

记者了解到，在不少城市，二套房首付比例由过去的70%下调为60%，不过，贷款利率依然保持上浮，一般上浮10%，几乎没有获得基准利率的情况。

组合贷 受困放款时间长

为了促进改善性需求带动楼市成交量提升，推进异地贷款业务，10月中旬，住房城乡建设部、财政部和人民银行联合出台了《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》，规定贷款申请最低公积金缴存期从原来的12个月降到6个月、贷款发放率低于85%的城市提高公积金贷款额度、高于85%的要做好组合贷款等。

实际上，一线城市公积金利用率普遍较高，二线城市其次，三、四线城市利用率普遍低。

(本报综合)

乐清农商银行象阳支行解农忧 一天办结助农贷款

记者 郑剑佩 通讯员 郑广宇

连日来，3台烘干机高高耸立在柳市镇象阳种粮大户郑新定的晒谷场，建筑工人在忙着给烘干机搭建雨篷。郑新定看见乐清农商银行的人过来，热情地上前说：没想到你们的放贷效率这么高，一天时间就把我的贷款落实了。太感谢了！

9月29日上午，老郑来到乐清农商银行象阳支行营销部咨询种粮大户的贷款条件，他想要在晚稻收割前购买3台烘干机。如今，晚稻收割迫在眉睫，一时又筹集不到30多万元购买烘干机。而根据柳市镇政府与种粮户的承诺，购买烘干机的资金需种粮户先垫资购买，然

后上报申请财政补贴。老郑拿不出这么多钱，没办法购买设备。只能来到银行碰运气。

随后，乐清农商银行的工作人员登记下老郑提供的土地承包经营权流转合同、早稻补助情况、乐清市设施农业用地备案申请审批等基本信息。同时，向行里领导汇报老郑的难处。

乐清农商银行秉承扎根农村、服务三农的宗旨，快速启动审查、办贷程序。当天下午经办人员了解农场实际情况，并多方打听该种粮户及其担保人，都符合农商银行的粮油贷款准入条件。

9月30日，乐清农商银行快速完成老郑的贷款发放，并按照事先约定将这笔资金存入乐清市农业机械公司。

中行推 环球精彩一卡尽享 境外消费当月返现5%

通讯员 张海波

为回馈广大中行持卡客户，中行特推出 环球精彩一卡尽享 境外消费返现5%活动，活动内容如下：

一、银联卡持卡人

即日起至2015年2月28日，每个自然月内，凡持中国银行发行的银联标识个人信用卡，在境外不限时段通过银联网络刷卡消费（不含网上交易），单笔满等值1000元人民币的交易达到8笔，可获当月该卡组织境外消费金额5%的返现奖励。每张卡片每个自然月最高奖励600元人民币，不限名额！

二、VISA、万事达卡持卡人

即日起至2015年2月28日，每个自然月内，凡持中国银行发行的Visa、万事达标识个人信用卡（含长城国际卡），在境外不限时段通过Visa、万事达网络刷卡消费（不含网上交易），单笔满等值1000元人民币（等值160美元）的交易达到8笔，可获当月该卡组织境外消费金额5%的返现奖励。每张卡片每个卡组织每个自然月最高奖励600元人民币，不限名额！

三、美国运通卡持卡人

资金监管促 钱户两清 华夏银行二手房交易资金监管业务访谈

张丁可

买二手房，是先付款还是先过户，谁能放心谁？华夏银行免费的房产支付宝，可让买卖双方都安心。

央行近日推出认贷不认房新政后，直接刺激楼市经济回暖，也让二手房交易中资金监管问题重新受到关注。资金交割的安全问题是买卖双方关注的焦点。买方先付款，担心过户手续办理过程中出现问题；卖家先过户，怕买方因为各种原因拖延甚至拒绝支付房款。华夏银行相关人士表示，市民可以通过银行的房产支付宝，即二手房交易资金监管来完成二手房交易，可以让买卖双方钱货两清，不但安全而且还是免费的。为此，上周末，乐清日报记者专访了华夏银行温州乐清支行行长金山，对市民关心的问题进行了了解。

笔者：什么是二手房交易资金监管业务？
金山：在二手房交易过程中，买卖双方达成房屋买卖合同之后，不能做到产权过户与房款即时交割，存在时间差，这可能会带来先过户买方却拖着不付清余款、先付清了购房款却过不了户的资金安全隐患。为此，华夏银行自己的信管推出了二手房交易资金监管业务，就是指在二手房交易中，交易双方委托银行对交易资金进行监管，当交易双方履行交易合同，实现约定的条件后，银行按协议约定，协助双方完成房产交易资金的交割；若双方因故不能达成交易，银行则按照协议并根据客户授权对交易资金进行退回处理。

笔者：在这项业务中，二手房买卖双方和中介都需要做些什么？对他们分别有什么好处？
金山：二手房买卖双方达成买卖合同之后，交易双方和中介一起共同到银行办理资金托管手续，买方将购房款打入银行专门设立的买方存折里，银行冻结这笔资金。双方交易完成后，到银行出示房产证等相应证明，再由银行解除资金冻结并将钱转账到卖方的资金账户里。对于买方来说，钱还在自己的银行存折下，不用担心过户手续出现问题而出现钱房两空；对于卖方来说，买

房的购房款被冻结在存折里，交易完成之前这笔钱是无法挪用的，不用担心房子过户了收不到钱；对于中介来说，解决了买卖双方最有可能存在顾虑的资金监管问题，交易可以更加顺利地进行。
笔者：华夏银行如何切实保障二手房资金的安全？
金山：今年1至9月份，华夏银行温州分行受理的二手房交易资金监管累计已经超过30亿元，业绩增长迅速，已经超过2013年全年的业务量。这也说明市民对此项业务的认同越来越高。

为了保障资金交易安全，华夏银行已经形成相对完善的服务体系。由于考虑到房产买卖属于大额资金交易，尽管银行具备强大的科技网络平台，完全可以实现类似支付宝模式的网上操作，但华夏银行在进行市场调查时了解到，买卖双方为了确保资金安全，均曾提出希望更加透明和直观的要求。为此，华夏银行工作人员在办理此项业务的过程中会全程拍照取证，同时为冻结的资金提供了双重保险，为二手房交易专设的存折账户是不能通存通兑的，也就是说买房者的这笔资金托管存折只能到双方办理资金托管业务的银行网点去解冻和办理业务。另外，华夏银行还聘请了专门的律师服务团队，从办理业务开始便协助解决各种可能出现的问题。

笔者：如果出现二手房交易不成功的情况，如何办理资金退回？
金山：因各种原因最终取消二手房交易的，需要当时签订合同的买卖双方到办理此项业务的华夏银行网点办理终止协议，这也是切实保障双方利益的做法。
笔者：去哪里可以办理二手房资金交易监管业务？
金山：华夏银行每个支行都可以办理此项业务。我们的工作人员都会接受定期上岗培训，熟悉这项业务的操作流程，为客户提供便捷快捷的服务。此外，买卖双方在各家支行办理二手房交易资金监管业务后，银行方还会协助购房者更加便捷地办理公积金贷款或商业贷款，为买卖双方提供所需的各种配套服务。

笔者：这项业务是否要收费？办理方便吗？
金山：目前，华夏银行对此项业务不收取任何手续费，且在资金冻结期间，利息归客户所有。手续齐全、过程中没有出现其他问题的话，一般半个小时就可以办理好这项业务了。

前三季理财产品 发行月均逾4600款

银行、信托、保险、券商、基金以及第三方财富管理公司等各类机构角逐资管市场，在各类机构忙于在资管市场跑马圈地的同时，银行凭借客户基础、平台优势及资金实力在资管市场中稳扎稳打。银率网最新统计数据显示，今年银行理财产品发行数量继续保持上升态势，单月发行量均高于去年同期。

银率网数据显示，今年银行理财产品发行数量继续上升，前9个月的月均发行量超过4600款，去年同期仅为3800款。此外，与其他资产管理行业相比，今年上半年，银行理财存量规模及增速仍居资管行业之首。

随着监管的加强以及利率市场化的推进，银行的理财产品纷纷转型，结构性产品和净值型产品或成为两大主要方向。从产品类型来看，一些银行在今年新推出了挂钩各类指数、黄金、外汇等结构性产品。上述这些产品旨在满足高端客户和对市场有一定认知、具备投资经验的客户。

值得一提的是，在人民币国际化的大背景下，代客境外理财业务也大有可为，有利于国内投资者进行全球资产配置。一些银行也于今年在国内市场率先推出了投资于人民币对冲类别境外基金的QDII产品，颇受市场欢迎。

鉴于巨大的市场潜力，不仅商业银行纷纷成立财富管理中心，基金公司、信托公司、券商和第三方理财机构等也加入了这一市场。国内理财市场正逐步从同质化过渡到个性化，各金融机构必须根据自身的特点，确定主要的竞争领域，从而形成自己的投资风格和资产配置能力。（新浪）

现金管理的制胜秘籍

招行探索现金管理差异化发展路径(一)

通讯员 石彬彬

据悉，招商银行继年初荣获了《财经》、《上海证券报》、《贸易金融》等多家媒体颁发的现金管理奖项后，近日又在知名国际媒体《亚洲货币》评选中斩获荣誉，第九度蝉联了《亚洲货币》的中国本土最佳现金管理银行大奖，并包揽了中国大陆地区的多个奖项。

据了解，自实施全面客户定位战略以来，招行现金管理在客户经营方面取得了令人瞩目的成绩。截至2014年9月末，招行现金管理客户总数已逾45万户，占全行对公客户数的比例接近70%，其中核心价值客群占比近20%。据招商银行现金管理部总经理左创宏介绍，招行将现金管理定位为经营客户的基础性、战略性业务，正逐步依托完善的服务渠道以及丰富的产品供给，塑造符合轻型银行特征的客户经营模式，助力实现转型目标。

招招制胜，祭出拓客组合拳

银行这一方江湖，最大争夺的焦点就是客户资源，得客户者得天下。现金管理作为商业银行重要拓客手段，早已在江湖中掀起一片刀光剑影。你来我往间，招行祭出的一套组合拳，根据不同客群特点提供差异化的产品和服务，可谓招招制胜，迅速为该行赢得大批客户。

据记者了解，小企业无贷户是招行多年来客群拓展的主要对象，如何通过标准化、甚至同质化的银行支付结算产品，批量开发这部分客户的结算市场，一直让该行颇费思量。今年，招行祭出的拓客三招，可谓招招制胜，客户痛点。一是发挥渠道优势。资料显示，招行网上结算替代率高达93%，逾12

万客户完全通过网银办理结算业务，小企业客户对该行网银结算的依存度较高，是该行得以快速拓展渠道客户的重要原因。二是抓住服务源头。年初，招行推出新开户、收款通、付款通、跨行通、增值通五项C+结算套餐服务，客户开户可享受多种结算便利，受到大批客户追捧。截止9月末，该行C+结算套餐营销客户超过10万户，极大带动客群增长。三是凸显优质服务。招行今年推出的收款卡，主打7*24小时全渠道收款功能，引发市场轰动。收款卡仅是该行公司一卡通系列产品之一，通过持续创新公司一卡通系列产品，招行正致力于吸引更多小企业扩大在该行的结算量。

按照帕累托定律，银行的大多数盈利贡献来自于少量的高价值客户。处于转型关键时期的招商银行，充分认识到加快培育这部分高价值客户对于自身转型的重要意义，在围绕三类核心价值客户深入研究后，该行制定了针对性极强的综合化现金管理解决方案。一是机构客户，招行通过跨银行现金管理平台CBS为客户量身定制综合化的财资管理方案，将现金管理服务渗透至客户财资管理最基本、最核心的资金运作和管理中，为该行撬动海关、住房公积金、交通部等机构类核心客户提供了有力支撑。二是跨境客户，招行不断完善现金管理跟线服务，全新打造跨境本外币现金池产品体系，很好满足了走出去企业的全球资金集中管控需求，发展了神州数码、安琪酵母、统一集团等一大批优质跨境企业客户。三是行业客户，受信贷规模和资金紧缺的影响，近年来汽车、家电等行业的票据积压问题凸显，招行的动态票据池业务创新，及时缓解了这些企业对于票据高流动性、收益性的诉求，不断深化双方合作关系。

乐清农商银行
乐清人自己的银行
客服热线：96596 www.yqbank.com

农行个人贷款
建立“存贷通” 利率更优惠

招商银行
CHINA MERCHANTS BANK
因您而变
开户有礼热线：61887123

ICBC 中国工商银行 天天益二期
收益高、资金使用灵活
网站www.icbc.com.cn 服务热线95588

中国银行
BANK OF CHINA
要贷款 找中行 规模充足 利率优惠 手续便捷。 详询：62592509

华夏银行 乐清支行
龙盈理财 滚动发售
期限多样 收益稳定
详询：95577 61510028 61766718

中国建设银行
汽车分期
要买车 找建行
详询：62535711