

# 六招巧还牛年房贷



在贷款买房普及的今天,房屋贷款已成为大部分工薪阶层最主要的家庭支出。理财专家提醒:在牛年经济大环境不佳以及处于降息周期的背景下,贷款者可根据自己的收入状况,巧妙灵活地选择不同的还款方式。

## ◆“转按揭”寻求更实惠的银行

“转按揭”是指由新贷款银行帮助客户找担保公司,还清原贷款银行的钱,然后重新在新贷款银行办理贷款,同时可享受7折优惠,其中支付给担保公司数千元担保费即可。

理财专家提醒,在办理前先看清楚自己的贷款合同,对于固定利率的贷款客户,则要按照合同约定向银行支付提前还款的违约金。

## ◆降息背景下宜“固定”改“浮动”

张女士2007年7月在某商业银行办理了5年期固定

利率贷款,当时约定的贷款年利率为7.56%,比现在降息后的基准利率高出1.62%。同样是50万元5年期的贷款,张女士用固定利率以等额本息还款方式,每月还款为10033元左右,而现在用浮动利率只需9652元,两者相差381元,5年下来,张女士少付的利息就有2.2万多元。一算账,张女士吓了一跳。

需要提醒消费者的是,“固定”改“浮动”需支付一定数额的违约金,是否划算,还要看对未来的降息预期怎样。

## ◆“双周供”可缩短还款周期

尽管每个月仍然偿还同样数额的房贷,但是由于“双周供”缩短了还款周期,比原来按月还款的还款频率高一些,由此产生的便是贷款的本金减少得更快,也就意味着在整个还款期内所归还的贷款利息,将远远小于按月还款时归还的贷款利息,本金减少速度加快,因此,还款的周期被

缩短,同时也节省了借款人的总支出。专家提醒,工作、收入稳定的人,比较适合选择“双周供”。

## ◆“随薪供”能暂缓还款压力

“随薪供”指在一定固定限期内,只需按期偿还贷款利息,固定限期到期后,再按期偿还本息的还款方式,其中固定限期申请年限最长不超过3年。

当前房贷还款方式主要有等额本金和等额本息两种。理财专家认为,等额本息法比较适合年轻的、职业稳定的买房人;而等额本金法比较适合50岁以上的买房者,以应对退休后收入下降的情况,不容易产生经济负担。

## ◆提前还贷并非都划算

还贷之前要算好账,因为不是所有的提前还贷都能省钱。比如,还贷年限已经超过

一半,月还款额中本金大于利息,那么提前还款的意义就不大。

如果提前还贷采用缩短贷款期限的方法,提高每月还款额,就可以有效减少利息支出。这样做,既不需要占用大量的资金,也不会影响投资计划,节省的利息还比单纯抵冲本金的方法更多。

## ◆组合贷款用公积金“月冲”

很多购房者喜欢采用“年冲”的方式,每年将积存的公积金一次性冲还本金,以为这样能更好地节省利息,其实却不然。按照规定,“年冲”的资金必须先用于偿还利率较低的公积金贷款,之后才能去抵冲商业贷款的余额。所以,购房者在抵冲公积金贷款时,实际上是做了“蚀本生意”。

申请购房组合贷款时,一方面尽量用足公积金贷款并尽量延长贷款年限;另一方面,最大限度地缩短商业贷款年限。(刘钢)

## 央行未来降息空间不大

中国人民银行副行长易纲14日表示,中国央行反通货膨胀紧缩和维护币值稳定的决心坚定,未来降息空间不大,更不可能实行零利率政策。

易纲当天在北京大学中国经济研究中心举办的“CCER中国经济观察”报告会上指出,对抗通货膨胀威胁是中国央行短期内最关心的事情,央行完全可以通过各种货币政策工具的最优组合来有效实施适度宽松的货币政策。

“橘子只能跟橘子相比,苹果只能跟苹果相比,橘子是不能跟苹果相比的。”针对目前国内外一些关于中国利率水平过高的说法,易纲用这样的比喻回应。

他表示,与日本和美国相比,中国的利率水平看似很高,贷款和存款基准利率分别为5.31%和2.25%。不过,各国央行实行的是完全不同的利率计算标准,不能

仅从数字上进行简单对比。事实上,中国的利率水平并不高。

易纲说,零利率或准零利率政策具有其自身的局限性。1992年2月,日本进入零利率时代,虽然之后经济有所复苏,不过零利率大大降低了借贷成本,投资者大量借入日元,然后兑换成其他储备货币投资海外,虽然增加了海外日元市场投资,但实际上严重削弱了对日本国内消费的宽松效应,对商业银行和央行产生的影响实际上是收紧的。

易纲说:“实行零利率或准零利率政策对中国来说不是一个好的选择,其原因在于,中国的储蓄存款余额占GDP的比重高;中国的劳动生产率和要素生产率均不断提高;资本回报率不支持零利率政策;中国的商业银行中间业务少、收费少,业务结构有待优化,利率太低银行无法生存。”(周兆军)

## 发改委个税调整时机已至

国家发改委宏观经济研究院副院长陈东琪14日指出,虽然1月份信贷创出新高,但依然要对“双扩张”严防死守,不要轻易变换现行货币政策的方向。他建议,央行进一步下调存款准备金率,但利率只能微调。

结合国内发电量等七大先行指标的回暖,陈东琪对国内经济的看法相对来讲属于“乐观派”。他认为,中国经济将在今年上半年见底。

某权威部门学者进一步指出,目前国家4万亿元的投资计划肯定不够,“我们近期测算下来,今年要保八,投放总额至少会在5.5万亿元。”

“目前来看,本轮经济调整的阶段分为——2007年二季度至今年一季度走的是V形的左边,从今年二季度开始走V形右边。PPI(工业品出厂价)将继续惯性下跌。”陈东琪预计。

“公共投资效用已有目共睹。下一步政策重点应放在‘稳定和刺激私人资本投

资’上。”陈东琪说,“要实现这个目标有相当难度,主要是因为国内居民可支配收入在下降。裁员和减薪使得国内家庭可支配收入大幅减少,财富效应并没有显现,农民工失业降低了农村消费能力。”

从现有数据可见,占中国13亿人口50%的农村人口,人均可支配年收入仅为4700元。

“拉动消费,不可能让老百姓掏出口袋里现有的钱,而是要通过发更多的新增货币让他消费,比如家电下乡、发消费券。但这还不够,政府还应想尽一切办法来刺激消费。”陈东琪说。

目前业内呼声较高的个税起征点为3000元。

对外界担忧的财政收入下降、政府预算赤字大增的问题,陈东琪的观点是,只要把赤字率控制在3%以内,政府依然应该大幅度扩张财政支持力度,“一手搞公共建设,一手买原材料”。(忻尚伦)

## 股市反转,房价还会跌?

股市与房价都属于资产产品,股市受到巨量新增贷款的刺激,展开强势反弹,已经超越2200点一线。但冰水两重天,股市艳阳高照,楼市却阴雨连绵。

## ◆房地产市场未转暖

股市上涨受益于宽松的货币政策,今年1月份的信贷增加量远超去年12月,接连数月的超常投放,加上实体经济并未真正恢复,预测至少有400亿元资金直接进入股市。进入2009年的两个多月来,A股连升,在全球股市中升幅最大,明显有别于外围市场的反复,A股市场至今稳步上升约三成。

相比之下,楼市却没有体现出宽松货币政策的好处。虽然各个银行的房贷利率新政优惠逐渐落实,2008年12月按揭贷款余额大增358亿元,但房地产市场并未转暖,尤其是房地产关键指标交易量,一直在低位徘徊。

根据中银国际的观测,2009年1月,全国八个城市签约面积环比下降12%-55%,2008年12月环比回升0%-29%。春节黄金周期间交易量下滑更为明显,比去年同期下降3.4%-74.9%。

根据国家统计局的数据,2008年1月,房屋销售价格指数达到最高点11.3%,12月同比增幅变为-0.4%。从环比增幅看,2008年房屋销售价格指数在上半年增幅逐步减少,至8月,受到经济形势进一步恶化的影响,销售价格指数才变为负增长。

从理论上说,如果股市上涨,楼市没有下跌的可能。因为两者都反映了市场的资金供应多寡,人民币资产品种的投资价值。唯一的区别来自于政策,股市受到政策力捧,而楼市政策至今暧昧不明。

不过,政策虽然能左右短期走势,不可能左右长期走势,也就是说,股市与楼市长期背离的情况不可能持久。

## ◆股市反弹≠实体经济复苏

全球经济紧缩,全球金融去杠杆化,事实上,我国的资本市场上挫领先于全球,而在全球经济急剧紧缩之后,我国在短期的三个月内,通过企业整合、发行债券、提振股市等给市场加长杠杆,力度之大前所未有。货币政策作用于某些企业,体现在资本市场重新估值,越来越多的资金尾随而入股市,市场在短期内从悲观转乐观状态。

如果某些人所说的股市反转已经确立,1664点是历史性底部,相当于在宣告我国已经进入通货膨胀前期,那么,我们可以推出如下结论,楼市价格不可能完全与股市背离,继续下跌25%以上,楼价不可能下探多少。

认为资本市场与实体经济已经触底复苏的结论不够严谨。回顾1998年的经济周期,起码需要两年以上的调

整,而迄今为止,我国的调整一年还不到,宽松的货币政策首先作用于敏感的资本市场,但要提振实体经济却非一朝一夕之功。目前由股市反弹产生的乐观情绪,已经影响到许多人的冷静判断,认为资本市场的反弹等同于实体经济的复苏,这在逻辑上无法自洽,在经验上也无法得到证实。

而后,由于全球经济尤其是极为虚弱的英国、欧洲经济的下挫,全球进一步紧缩,我国的政策利好被提前消费之后,继续进入挤泡沫阶段,大小非等制度性缺陷在极度的悲观中被放大,资本市场估值重心下降。到那时,不仅楼市,包括股市在内,所有的资产产品价格进入失速下行期,寻找底部支撑。

目前的资本市场,股市是在战战兢兢地寻找投机收益,楼市在道德与公益的双重重负下,与股市失去了联系。市场会告诉我们,资产产品价格之间存在紧密的血缘关系。

(叶檀)

## 美参众两院7870亿美元刺激经济

北京时间2月14日上午,美国国会当地时间周五最终批准了美国总统奥巴马·奥巴马提议的总额7870亿美元的经济刺激计划,希望通过减税以及政府支出帮助美国经济走出衰退。

经济刺激计划将提交给总统奥巴马,预计奥巴马将很快签署该法案使之成为法律,这是奥巴马政府上台后第一次重大的立法胜利。

奥巴马经济团队和民主党议员预计,这项经济刺激计划将能为美国创造或保留350万个工作岗位。计划的中心内容是个人消费者提供400美元的税收抵免额度以及为每对夫妻提供800美元的税收抵免额度。(兴亚)

另外,该计划还将向美国企业提供税收减免措施,如加速2009年购买设备的贬值,以及向那些生产和投资太阳能和风能等可再生资源的公司提供减税等。

经济刺激计划将提供5000亿美元政府支出用于失业救济、可再生能源项目、高速公路建设、食品券、宽带普及、高速铁路建设及其他项目。这将使美国的债务总额增加至12万亿美元左右。

该计划还将对接受财政部问题资产救助计划资金支持的所有机构高管的薪酬作出限制,而非像奥巴马政府上周宣布的那样仅仅针对那些获得“额外”救助的金融机构。(兴亚)