

事实:房贷压力增加

客观事实表明,今年内的四次加息对房贷者来说,还款压力的确有所增加。按银行理财师的计算,1万元商业性个人住房贷款,按等额本息还款法(同时执行优惠利率),与四次加息前相比,1万元10年期房贷每月将多还大约3元,1万元20年期多还大约3.5元。如贷款30万元20年期,每月将比四次加息前多还大约106元,共计多支付利息25500多元。

案例:按揭方式是否合理

小马年初向银行贷款50万元,期限为10年,执行优惠利率为5.814%,今年共支付银行利息为24600多元。加息政策后他的房贷利率将上涨,到10年贷款还完时,合计支付利息总共约177000多元。假如,小马选择的是固定利率房贷,那么10年支付给银行的利息要比浮动利率节省6400多元。现在,第四次加息让小马感到困惑:明年的还贷压力还会增加多少?到底选择什么样的按揭方式才更合理、更划算?

选择:固定,还是浮动?

小马的情况比较普遍,很多贷款者都有这样的疑问:固定利率房贷、浮动利率房贷、其他房贷方式……有没有最适合自己的还款方式?对此,银行理财规划师给出的结论是:针对目前形势,选择3至5年的固定利率还贷方式,剩余还款期限可选择混合型房贷“固定+浮动”方式比较稳妥。具体分析如下——

★固定利率:市场目前的香饽饽

在央行加息周期继续的情况下,选择固定利率方式要比选择浮动利率方式划算。举例说明:今年年初,5年期浮动利率房贷最优惠利率是5.508%,而当时各银行5年期固定利率房贷优惠利率情况是,光大银行为5.73%、招行为5.796%、农行为5.85%、建行为5.88%。而在经过3月、5月、7月的加息后,目前5年期房贷的浮动利率比以上商业银行

选对房贷品 不惧加息潮

继3月18日、5月19日、7月21日三度加息后,日前央行宣布,自8月22日起上调金融机构人民币存贷款基准利率,这是央行今年内第4次加息。据悉,金融机构一年期存款基准利率上调0.27个百分点,由3.33%提高到3.6%;一年期贷款基准利率上调0.18个百分点,由6.84%提高到7.02%。在央行加息周期到来的同时,各大银行也相继推出了“固定利率房贷”、“房屋净值贷款”等相关产品。面对频频加息与各种房贷产品,工薪“房贷族”该如何规避利率波动风险,最大限度降低贷款成本,实现轻松还贷的梦想呢?银行理财师帮您算算这其中的经济账。



年初时的固定利率高出约0.24至0.39个百分点,换句话说,当初小马选择了固定利率房贷的话,他支付的利息要比现在少很多。

同时记者在央行几次加息之后,即便是一部分银行对固定利率也随做了上调,但其调整幅度还是比同期浮动利率要低。据建设银行、招商银行等表示,8月22日加息后,固定利率房贷上调幅度仍不会超出央行加息幅度。可见,房贷者选择固定利率房贷是明智之选。

★固定利率:以3至5年时间为宜

话又说回来,事事无绝对。在加息周期里,加息次数越多,选择固定利率方式越划算;而一般情况下,固定利率房贷要比当时的利率稍高一些,那么假如进入减息周期的话,对选择固定利率房贷的人来说可能就不利了。正因如此,银行理财规划师才建议,固定利率期限以3至5年时间为宜,这样如遇央行减息周期,还可采用“固定转浮动”的方式,比如8年的贷款,前5年采用固

定利率,后3年采用浮动利率。同时理财专家提醒,固定利率房贷一般最长贷款期限为10年,且利率比当前利率要高一些,因此不适合短期内经济压力较大或短期内提前全额还款的人以及以房产作为投资目标的人。而浮动利率房贷产品,一边期限可高达30年,对短期内有还款压力的人来说是比较合理。

建议:做点理财,贴补利息损失

不管怎么算,房贷者总是要付利息给银行的,因此理财专家认为,减少支付过多利息的最简单方法就是尽早还清本金、缩短贷款期限。其实,减少贷款的时间成本也就是变相节省了额外支付的利息。总而言之,不要不切实际地追求大房子而背上沉重债务负担导致生活质量下降,选择一些具有理财功能的银行房贷产品,同时选择一些理财投资项目,用以弥补房贷利息的支出等等,都是聪明的房贷族应对利率波动风险的好方法。

梁娜/文

房贷新花样

按揭信用卡 积分换房贷

以为房贷产品就那么几种?那你就错了。如今,各大银行的房贷产品花样出新,就是为了最大限度地减轻“房奴”们的还款压力。听说过“按揭信用卡”、“双周供”、“气球贷”等这些新名词吗?以某银行推出的“按揭信用卡”为例,就是用积分换房贷。简单地说,依照该规定,可将刷卡消费最高回馈比例调高至1%,以持卡人当月刷卡消费2万元为例,持卡人可获得200元的现金回馈,而这200元可自动进入持卡人的按揭还款账户,这笔钱正好可以用来贴补房贷利息,何乐而不为。



理财茶座

聪明投资 有问必答

投资有方,赚钱有道,理财并非容易事,遇到问题和困惑怎么办,请把你的问题告诉我们,这里有专业人士为你支招、解答。栏目联系:xiaona0015@sohu.com

周先生:如何识别盘口量能做短线的技巧?做短线都有哪些技巧?

答:在实战中,以下盘口量能技巧可供参考:

不要一看到放量就跟进,有时候放量是很危险的,此时间要注意放量时,均价线如果向下,不能买入,这说明是假买进真抛出的量。当股价跌到一定的时候,你若发现抛盘加大,而价格却不随着抛盘而下跌,此时你就可以买入了。这同样也是大量。要仔细对比,才能做到操作自然。

盘中要注意量的问题还有一个,那就是一般散户无论买卖都很少,有三、四位数的买卖单的,只有主力才有,主力有时也不用整数买入,比如168手、519手、188手等,这些看起来酷似散户的买卖单,谁知道现在的主力他已摸透了散户心理,这种情况一般出现在高点主力在对敲盘。

无论是做中长线还是做短线如发现突发巨量,尤其是在高位,此时就得警惕,判断识别是否到顶了;若在底部放大量,大可不必担心,看好自己关心的股票瞄准好买点就

行了。做短线关键还是多看少动,不到预定的买入点,坚决不买,到了计划好的卖点果断的抛出,养成习惯不贪准会赢。做短线要选择当时的热点股、超跌低价小盘股。

炒股是一种风险很大但收益也可能很高的投资,但它不像瑜伽一样人人一学即会,特别是短线操作,被喻为刀口舔血,短线操作也有很多技巧,以下仅供参考:

1、快进快出。2、短线要抓领头羊。3、上涨时加码,下跌时减磅。4、一般情况下,即使不是太好的股票如果连续下跌了50%都可抢反弹。5、牛市中不要小觑冷门股。6、买进股票下跌8%应坚决止损。7、高位三连阴时卖出,低位红三兵时买进。8、买进大盘暴跌时逆势上行的股票。9、敢于买涨停板股票。10、买入跌停板被巨量打开的股票。

以上十条是用最通俗的生活常识诠释了复杂的短线技巧,广大投资者切忌生搬硬套,应根据自己的实战经验、灵活操作。

翟女士:我很少做短线操作,请问:中长线投资者在选股时应注意哪些问题?哪

类股票应避免买入?

答:中长线投资者选股可从基本面、技术面等方面考虑:

一、基本面分析是选股的保证,包括以下方面:

(一)宏观经济形势与政策因素,包括:1、经济增长与经济周期。2、通货膨胀。3、利率水平。4、币值(汇率)水平。5、货币政策。6、财政政策。

(二)分析行业变化,包括:1、行业周期。2、行业发展规划。3、行业增长率。

(三)上市公司,包括:1、公司所处行业背景。行业在国民经济中的地位,公司在行业中的地位,产品的市场份额,这是利润是否稳定的保证。2、财务分析,利润率、利润构成、财务指标分析。3、利润增长点分析。

二、技术面分析,选择时机技术分析是指以统计学的方法,根据过去的轨迹去探索未来股价的变化趋向,主要有以判断股价变化为主的趋势分析,以K线成交量为主的形态分析及人气指标。

(一)技术指标短期指标KDJ选择最

佳买入、卖出点、MACD等中线指标判断股票未来趋势。

(二)均线系统的走势:1、长期均线构筑多头排列,特别是250日、120日、60日、30日均线的多头排列,表明该股总体走势一直强于大盘,宜重点关注。2、短期均线如5日、10日、20日等出现多头排列或金叉,应是买入的好时机。3、成交量分布。

中长线投资者应该规避几类股票:第一类,大幅抄高后并为媒体广泛推介的股票。第二类,高比例除权后在所谓低位放量的个股。第三类,对市场上已经形成共识的高成长绩优股票也要保持比较清醒的头脑。

中长线投资者还必须主动出击,挖掘具有增值潜力的个股。比较有效的方法是,在刚刚上市的新股、次新股尤其是新股中找出有明显大庄家采取高打方式建仓者进行跟踪研究,在确信该股的潜质后果断介入,并长期持有与庄共舞。

华泰证券 注册分析师 李启武

市场有风险 投资需谨慎