

二次置业公积金贷款更划算

信息时报讯 (记者 徐凤) 11月26日,央行大幅降息,公积金贷款利率也同步下调;次日,广州市公积金中心宣布上调贷款上限,个人贷款最高额度由40万上调至50万;夫妻贷款最高额度由65万上调至80万。公积金贷款在持续低迷的楼市中再度成为广大市民关注的焦点。业内人士认为,影响公积金贷款最高额度计算的主要因素是月度缴存额度和退休前应缴存期数,月度缴存额越高或年龄越小,可贷最高额度将越高。

月缴存额高者最受益

广州市公积金贷款个人上限增至50万,相比调整前增加10万;夫妻贷款上限从原60万上调20万至80万。按照去年7月份广州市公积金贷款上限调整后的计算公式计算(见表1),如果个人最高额超过50万的,将以50万为贷款上限,不足50万的按计算出来的额度为上限。夫妻各自公积金贷款最高额度相加,超过80万的以80万为上限,不足80万的以相加额度为上限。

从公式中来看,影响公积金贷款最高额度计算的因素有个人账户缴存余额、月度缴存额度和退休前应缴存期数,而主要的影响因素是月度缴存额度和退休前应

表一: 广州市公积金贷款上限调整后计算公式

个人贷款最高额度=(个人账户缴存余额+月度缴存额×2×退休前应缴存期数)×2
(注:退休前应缴存期数=退休年龄(男60岁,女55岁)-现年龄+本年剩余月数;
夫妻贷款最高额度=男方可贷款最高额+女方可贷款最高额度)

表二: 20年期贷款40万等额本息还款对比

	等额本息月供额	整体供款利息总额
商业性贷款 按基准利率执行	2893.48元	294436.28元
公积金贷款	2434.47元	184273.50元
公积金贷款可节省	459.01元	110162.78元(约11万)

表三: 首次置业90平方米以下,20年期贷款40万等额本息还款对比

	20年贷款利率	等额本息月供额	整体供款利息总额
2008年9月27日第一次降息前	首次置业商业性贷款 按下调15%,即6.6555%	3019.02元	324565.78元
	公积金贷款,即5.22%	2688.68元	245282.58元
	公积金贷款可节省	330.34元	79283.2元(约8万)
2008年11月26日第三次降息后	首次置业商业性贷款 按下调30%,即4.284%	2484.20元	196207.50元
	公积金贷款,即4.05%	2434.47元	184273.50元
	公积金贷款可节省	49.73元	11934元(约1.2万)

(注:商业性按照目前银行普遍优惠的下调30%计算)

缴存期数,即月度缴存额越高或年龄越小,可贷最高额度将越高。

亿达按揭市场部陈溢溢表示,本次上调,将使部分符合条件的市民申请到更高额度公积金贷款。但透过公式,公积金上调上限的受益人主要是月缴存额比较高和有年龄优势的人群。

公积金利率仍然占优势

利率优势是公积金贷款固有的优势。降息之后,公积金5年期贷款利率为4.05%,与商业性贷款5年期基准利率为6.12%相比,存在2.07%的利率差优势。按照贷款40万贷款20年、等额本息还款计算,公积金贷款可省下大约

11万元(见表2)。

可见,公积金贷款利率与商业性贷款基准利率依旧保持一定的优势,相比之下,公积金贷款优势更明显。

目前,对于二次房贷及多套房贷的公积金贷款细则对利率方面尚未有上调规定,因此,申请第二套房或多套住房贷款,如果符合公积金贷款条件、可申请公积金

贷款或再次申请到相应额度的借款人将可以节省更多利息。

对楼市难有大影响

首次置业公积金贷款优势下降

降息后,首次置业购买90平方米以下自住房,5年期以上公积金贷款利率4.05%,同档商业性贷款优惠下调30%后为4.284%,相比之下公积金贷款仅优惠0.234%。与商业性贷款相比,月供仅相差几十元,整体节省利息也只有1万多(见表3)。而2007年12月21日加息后,首次置业商业性贷款享受15%下调利率,与同期公积金贷款5.22%利率差距1.4355%。可见公积金贷款在最近三次降息后贷款利率优势比之前大幅下降。

陈溢溢认为,在目前楼市处于稳中有跌的现状下,不建议首次置业者选择公积金贷款,毕竟以后二次置业可以再次选用,在二次置业时避免商业性贷款按上浮利率执行造成更大的利息负担。但如果首次置业贷款额度较高,为60万元以上,或贷款年限超过20年的,因额度高或期限长造成的还款利息部分比例大增,建议还是选择公积金贷款以节省利息或在同等还款额度上可以缩短贷款期限。

享受公积金贷款上限的提高政策的受益人必须建立在个人最高额度超过50万,或夫妻双方公积金可贷最高额度超过80万的基础上。从亿达按揭2008年前10个月的业务受理来看,办理纯公积金贷款成交宗数在按揭业务的总成交宗数中占29.8%,组合贷款(即超过公积金贷款上限的业务)成交宗数占按揭成交宗数的2.78%,即使加上该政策释放的部分需求,该受益人群始终相对比较有限。

另外,满堂红研究部前三季度成交数据显示,虽然今年前三季度公积金贷款成交比例略高于整体成交的20%,明显高于去年第四季度的14%,但组合贷款一直在1.3%左右徘徊。陈溢溢认为,公积金贷款比例在本轮政策之后有上升的可能性,但难以成为房贷主流。

资深房产专家黄韬表示,从广州全市来看,在广州所有能用公积金买房的人中,已利用公积金买房人占了八成,没有用的只剩下不到两成,因此,政府提升公积金贷款额度,对整体楼市影响也不大。目前能扭转楼市的主要要素还是楼价,广州楼价还有一定回调幅度,半年内,全城的住宅销售均价可能会在8000元/平方米左右。

“短线王”财富通终于再度出手

截止周二收盘,参赛选手中收益最高的财富通收益率已上升至74.46%,今日介入西藏旅游增加近八个百分点。第二名选手

长江收益也已增至62.92%。两位选手形成齐头并进的势头,目前牢牢占据着前两名的位置。专业组今天有6人交易,平

均持仓率87.5%。业余组今天有43名选手交易,平均持仓率是88.5%。截止周二收盘,专业组排名前五位的选手是:刺客、

鸵鸟、旗舰、价值优选和大航海。业余组排名前五位的选手是:财富通、长江、燃燃、股潘潘和天涯剑客。

今日赛况

最近买卖信息

优选 (期初资产1041462.98, 现总资产1198235.65)

买卖	股票代码	股票名称	成交价格	成交数量	成交额	当前价格
买进	000839	中信国安	6.39	91700	585963	6.56

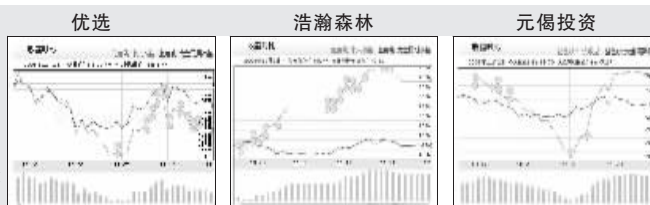
财富通 (期初资产51808.10, 现总资产85884.37)

买卖	股票代码	股票名称	成交价格	成交数量	成交额	当前价格
买进	600764	西藏旅游	3.42	25000	85500	3.59

元偈投资 (期初资产39906.72, 现总资产111632.87)

买卖	股票代码	股票名称	成交价格	成交数量	成交额	当前价格
买进	600481	双良股份	4.10	27200	111520	4.10

选手与大盘收益比较



优选(专业组)

嘉宾点评:

000839 中信国安公司经过多年的培育期,大力开发了青海盐湖资源综合项目,其钾肥业务增长强劲。由于国内钾肥资源的稀缺性,外盘价格继续上扬意味着国内价格也将保持在较高水平,公司有借此获得超额利润。走势上,该股超跌严重,近期维持横盘整理,已呈蓄势待发之势,参赛选手可持续关注,低位介入。

财富通(业余组)

选手物语:

股票是一张纸,本来没有生命,一旦在市场上交易,便立刻显示其个性来。正如人的个性有沉默寡言的,有活泼好动的,股票的个性也有热络的热门股,有冷僻的冷门股。市场性欠佳的股票,大家不愿意碰它,它就更加冷门,市场性浓的股票,大家喜欢做它,它就更加热门。所以股市是离金钱最近也离金钱最远的地方。

元偈投资(业余组)

选手物语:

强势股票并非天生就是气势最强的,而是随时间,空间而变化的。不论在多头市场还是在空头市场,经营稳定、业绩优良的大公司,都是股市的中流砥柱,也是股价走势的决定力量。在多头初期可做投机性浓的热门股,在多头后期可做业绩好的冷门股。

观摩者心声

坐山观虎: 大侠终于又开始交易了,又抓住一只黑马,佩服!
黑马手: 昨天看的股票600363,根据你手法找的,今天

没敢做,可惜。以后多试试你的理念。你太棒了。

天才是我: 为什么买西藏旅游呢?给个投资抉择啊!兄弟,别光操作不说话啊!

杨政之: 兄弟再不进仓要落后

了,大盘30天线有强支撑,你要把握机会啊!

七夜: 我想问下买ST国药后市的走向还可以吗?另外还有健康元可以不?

思绮: 今天的1881点是关键,

如果不破还将继续慢步向上,破位就赶紧跑。南方航空因资产注入停牌,应该是好事啊!

透明胶: 最近两次操作失败,造成损失惨重,所以奉劝同志们不要盲目跟风。

超级基金

上 www.ubro.cn 看实况

昨日前十名一览

专业组 (资金100万元以上)		
排名	选手	总收益率%
1	刺客实盘	25.87
2	鸵鸟实盘	24.79
3	旗舰	16.83
4	价值优选	16.27
5	航海时代	13.69
6	小股王	9.83
7	安安安	3.63
8	大股东	0.97
9	七零年代	-0.73
10	股市边缘	-0.84

业余组 (资金100万元以下)		
排名	选手	总收益率%
1	财富通	74.46
2	长江	62.92
3	燃燃	36.45
4	股潘潘	35.08
5	天涯剑客	32.03
6	朱振奎	31.22
7	功夫熊猫	29.61
8	新海	28.91
9	成长动力	25.34
10	心中无股	24.07

(本次大赛由信息时报和联邦经纪网共同举办,如果读者想在网上看实时赛况,欢迎到联邦经纪网、合作券商和兴业银行广州各支行网点处免费领取观摩卡,报名及领卡热线:38813860)