

要闻解读

房价走势难料 怎样买房更省钱

眼下房地产市场局势不明朗,有的专家看空有的专家看涨,无论以后房价走势如何,对于刚需购房者来说,无论怎样,房子都得买。那么,对于购房者来说,怎样买房才能更省钱?



全款买好还是贷款买好,贷款多少合适?

对于钱多得没处花的土豪来说,这个问题可以忽略。对于无法全款的普通上班族来说,肯定是贷款买房更合适。借到银行的钱,其实就等于赚到了。

对购房者来说,确定贷款期限的长短是一个两难的决定:期限长意味着需要支付更多的贷款利息;期限短意味着每个月的还款压力将会很大。所以,要根据自己的收入和压力承受能力量力而行。

如果贷款,贷多长时间合适,要提前还款吗?

影响贷款年限的重要因素有三个:

1、收入,一般月供最高不能超过借款人月收入的50%。

2、贷款人年龄,一般而言,借款人年满十八周岁就可以申请办理个人住房贷款,且借款人的年龄加上贷款期限不得超过65年,否则不予受理。如果年龄超过40岁,则最长贷款期限只能是25年以下。

3、房龄,特别是购买二手房,银行会根据房屋剩余所有时间综合计算贷款年限。如果房龄过大,也可能贷不到最长期限。那究竟是等额本息好还是等额本金还款好呢?要不要提前还款?

先来举个例子:地点坐标:北京。假设,一套350万的房子,首付120万,公积金和商业贷款混合贷款,公积金利率:3.25% 商业贷款:4.9%,公积金贷款80万,商

业贷款150万,贷款230万。贷30年,等额本息的总利息是181.9万,等额本金的总利息149.7万。

显而易见,等额本金支付的利息更低。如果压力不大,等额本金是一种好的还款方式。另外,投资的利息只要大于4.9%,不用着急还银行贷款的。

公积金贷款一定比商贷省钱吗?

一般来说,公积金贷款比商业贷款利率低一些,商贷的基准利率是4.9%,公积金贷款5年以上利率是3.25%。同样一套房子,商业贷款如果是首套能贷7成,那么纯公积金贷款首套最多可以贷到8成。首套房公积金贷款最低首付2成,二套结清最低首付3成,未结清最低首付4成;首套商贷最低首付3成,二套结清首付最低3成,未结清最低首付7成。

但是商业贷款和公积金贷款在保险费方面存在差异,对于商业贷款来说,只要不是商用物业或者是年限太长的住宅,银行一般不会要求贷款人购买保险,如果是公积金贷款的话,买保险一般在所难免,而保险费一般为贷款金额×贷款年限×0.02%,两者抵消的话,公积金贷款的优势就更小了。

因此贷款额度较小的话,选择公积金贷款未必更省钱。

提前还款的方式有四种:

一次性付清:非常好理解,归还所有剩余贷款本金;还款额度不变,缩短期限:比较省利息;期限不变,额度减少,每月压力减少,基本不省什么利息;提高还款额,缩短期限:最省利息,银行一般不办。

不擅投资,手上的余钱长期不用的借款人,要节省房贷利息支出,提前还款也是一个办法。提前还款前,借款人最好考虑好自己近期内是否还有大额支出的可能。如果到时再申请新贷款,万一碰到央行加息,就要按照新利率还款,那样反而不划算。

提前还款需谨慎,一定不可盲目提前还款。

杨晓春

理财案例

银行卡被盗刷 银行该担何责

银行卡被盗刷,此类新闻常见报端。今年3月,周先生在广州的家中休息时,突然收到银行卡消费短信,高达66万余元的金额被消费。周先生与涉事银行对簿公堂。深圳龙岗区人民法院一审判决认定,持卡人对此事不承担过错责任,涉事银行应赔偿储户全部存款损失及相应利息,以及赔偿储户维权律师费。

卡在身上装着,人在家里休息,卡里的钱却在千里之外被人刷走60多万,当所有证据都显示自己很“无辜”时,银行却以储户没有在卡上签名等理由拒绝赔偿。好在一审法院给了储户一个公道,也给银行和众多储户上了一堂最具实际意义的法律课。

储户银行卡被盗刷,银行被判担责赔偿,这样的判决虽然少见,却也不乏先例。2014年1月25日,蒋先生驾车在广西南宁的高速公路上行驶时,接到多条短信提醒,显示他的银行卡在广东境内被盗刷了10万元,而当时银行卡就在他身上。银行答复称自己无过错,分文不赔。南宁市青秀区人民法院一审判决银行承担80%的责任。从这两起储户被法院判决“胜诉”的案例中,我们都能看到同一个共同点,那就是储户在银行卡被盗刷后的第一时间对证据的保留与固定。

周先生发觉银行卡被盗刷之后,第一时间选择打电话挂失,这样做的目的是避免损失的进一步扩大,二是可以向银行证明此时储户并不在刷卡之地。然后快速向警方报警,由警方来实际认定此时储户和银行卡均在广州,没有在千里之外的郑州。将这些证据固定保存之后,既可以有足够的理由同银行进行协商交涉,更为诉诸法律增加了胜算。南宁那位蒋先生亦是如此,当他驾车在路上发现自己银行卡在广东一笔笔被刷走时,立即返回向银行挂失,并通过自动存取款机打印存取小票作为证据。而这些证据也成了他们最终赢得法律判决的“神器”。

两家不同法院对证据的认定思维也是可圈可点。在南宁青秀区法庭上,银行辩称,蒋先生账户里的10万元存款是凭密码取走的,交易过程合法合规,且我国相关法规确认了国际通行的“凡密码相符的交易均视为本人交易”原则,如果存款系被人冒领,蒋先生也应当承担银行卡信息和密码保管不善的责任。这样的辩解看似不无道理,但法院给出的理由却更显公正客观:尽管不排除蒋先生有泄露银行卡密码的行为,但蒋先生的银行卡存款被人在广东境内支取,银行方面无法举证是蒋先生所为,也无法证明他在此过程中有过失;而蒋先生与银行建立的是储蓄合同关系,银行方面有负责保证存款安全和随时支付的义务。

同样,在周先生一案的审理中,主审法官也是强调储户将存款存入银行,双方之间形成储蓄存款合同关系,银行有义务保证存款的安全。银行将银行卡交给储户,就应当保证银行卡的唯一性和不可复制性。银行因为自身的技术漏洞而发生银行卡被盗刷时,储户不存在过错,属于银行违约,由此造成储户存款损失的,应由银行承担赔偿责任。两地法官“不约而同”要求银行来举证储户存在的过错责任,当银行没有证据证明储户存在过错和责任时,自然就应当承担被盗刷的损失。储户在银行卡被盗刷之后,银行强调没有证据证明储户是否存在被盗刷行为,认为是储户自己刷卡消费时,法院要求银行方面提出证据,这既符合“谁主张谁举证的原则”,是这两起储户胜诉判决的最大亮点,也应成为法官审理类似案件的一个范本。

杨晓春

信用卡理财

信用卡现金分期怎样用省钱?

虽然很多人拥有信用卡,但并不是所有人都了解现金分期这个业务。现金分期究竟有什么方便之处呢?下面就来告诉你信用卡如何现金分期以及现金分期的一些技巧吧。

如果你想使用现金分期,首先你可以先给客服打电话,说明有做现金分期的需求,客服会核实你的用卡情况,告知你现在可以做多大额度的现金分期;然后你要根据自己的需求和信用卡可做现金分期的金额选择分期的期数和金额;完成了上两步的动作后,客服会让你提供一张借记卡的卡号,将资金打入这张借记卡中,然后你就可以自由使用这笔资金了。

虽然上述步骤看上去并不繁琐,但假如你懂得下面这些技巧,相信使用起这个功能来,将更加得心应手。

多比较,选择费率低的银行

简单来说,你手上有3张信用卡,你现在想要做一笔现金分期。这种情况下,你应该要咨询这3家银行,现金分期的费率是多少,综合对比下来,选择最低费率的那家银行。

关注银行费率优惠

有些银行经常会有费率优惠。综合下来,每期还款金额就会变少。

期数选择

很多人认为,期数越低,费率越低。期数越高,费率越高。然而这个理论并不是完全成立的。有些银行的费率在12期以上就都是一样的了。这个时候,你可以选择期数长一点,降低还款压力。

如果持卡人急需需要现金,除了现金分期外,也可以使用信用卡取现,要强调的是,短期内的资金周转使用信用卡取现更划算。

中 财

收藏理财

翡翠老坑和新坑 到底是什么意思?

买翡翠,除了种、水、色、工外,最常听人说起的就是“老坑”“新坑”了,那究竟什么算老坑翡翠,什么算新坑翡翠,你真的知道吗?

1.什么是老坑?

所谓老坑,是指年代既久、素以出产量大且质精而著称的石材坑口。老坑由于经过河流搬运沉淀和风化侵蚀,一些质量不好、质地稀松的翡翠就被大自然筛选掉,所以老坑多为结构致密的老坑种翡翠,翡翠界俗称“老坑玻璃种”,通常具玻璃光泽,质地细腻纯净无瑕,颜色为纯正、明亮、浓郁、均匀,在光照射下呈半透明或透明状,是翡翠中的上品或极品。

2.什么是新坑?

所谓“新坑”,也就是指那些翡翠矿脉形成时间较晚一些的,由于比较新,露天形成时间也不够,所以大多质地粗松,水头短少,也有人将山料翡翠矿石也归纳进来,但其实大多数“新坑”翡翠矿石是从几十米深的坑井里掏出来的!

3.老坑新坑谁比较好

它们谁比较好一点一直都非常具有争议,且常常被乱用,好像只要是翡翠都说是老坑,而一些砖头料则被称作是新坑。所以只要听到是老坑就是好,新坑就是差!但其实,老坑、新坑只是对一些矿场的开掘时间定义,并非对翡翠好坏的定义。

4.挑选翡翠不宜执着于老坑

大家在挑选翡翠时最好不要执着于所谓的“老坑”翡翠,而是应该看翡翠的结构是否细腻紧密,水头是不是足够好。市面上有些商家用“老坑翡翠”来称呼“B、C货”(处理的翡翠),如果大家不了解可能以为是天然翡翠,因此选购的时候要特别小心。

东方