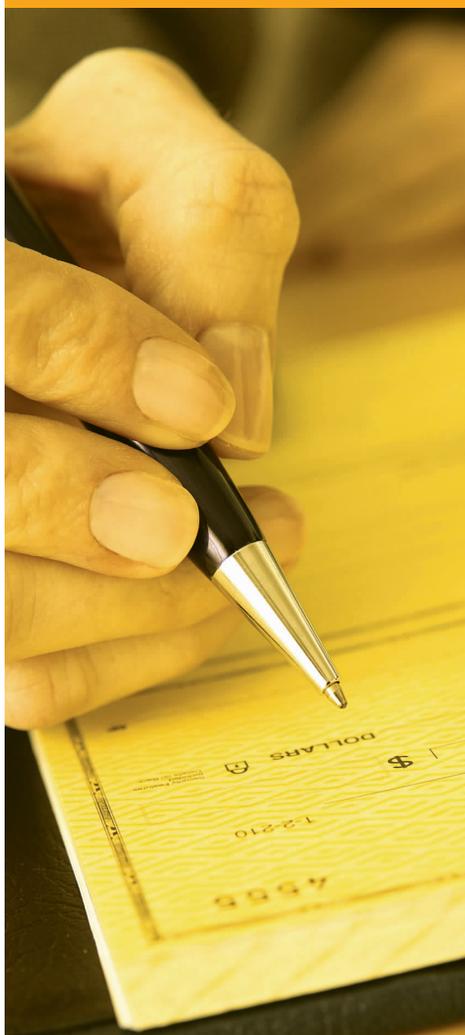


# 适当负债贷来幸福

## 之贷款篇

理财意味着将个人资产实现优化配置，以期实现资产收益的最大化，而优化配置的过程不仅包括投资的过程，也包括融资的过程，个人贷款为您提供了一条便捷的个人融资渠道，无论您是透支消费，还是投资经营，适度的贷款都将有助于您实现资产的最优配置。

追求永无止境，您和您的家人一定在朝着更高的生活目标努力，在此过程中，唯有做好资产与负债的平衡方可进退自如。我们深信，尊贵的您必然深谙张弛之道。因此，无论您是想购买经典楼盘，还是想购置梦寐以求的汽车，甚或是需要做短期的资金融通以应不时之需，工行都已准备好随时为多方面发展的您提供资金支持。



## 贷款有哪些种类？

贷款按期限长短划分，有短期贷款、中期贷款和长期贷款。短期贷款，是指贷款期限在1年以内(含1年)的贷款。中期贷款，是指贷款期限在1年以上(不含1年)5年以下(含5年)的贷款。长期贷款，是指贷款期限在5年(不含5年)以上的贷款。

### 信用贷款与担保贷款

贷款按有无担保划分，分为信用贷款和担保贷款。信用贷款，是依据借款人的信用状况好坏向借款人发放的贷款，没有找“担保人”，也没有别的担保。担保贷款，是指由借

款人或第三方依法提供担保而发放的贷款。担保贷款包括保证贷款、抵押贷款、质押贷款。保证贷款、抵押贷款或质押贷款，是指按《中华人民共和国担保法》规定的保证方式、抵押方式或质押方式发放的贷款。如个人住房贷款和汽车消费贷款，是以住房或汽车作抵押发放的担保贷款。

### 贷款买房省钱有妙招

贷款买房对普通人来说，需要慎重考虑的是，如何才能节省更多的利息。选择适合自己财务状况的房贷品种和还款方式，是节省房贷利息的关键。





### ● 选择适合自己的房贷品种

以往只有购买二手房,借款人才能自行选择银行和房贷产品。现在工商银行已经推出了直客式个人住房贷款,借款人可以不通过开发商、销售中介,直接向工行申请办理个人住房贷款。也就是说无论购买一手房还是二手房,您都可以自行选择心仪的贷款银行和房贷产品。

那如何才能找到与自身状况契合的房贷产品?业内人士指出,优先考虑的主要包括还款方式和利率品种的选择两方面。

### ● 未来预期决定还款方式

购买住房为了改善生活质量,工商银行根据您的事业

发展轨迹、融资需求和偿还能力为您提供多样化的还款方式,在为您提供融资便利的同时帮您节约融资成本,希望可以帮您轻松安排居家生活,点滴节约,分分节省。目前工商银行可以提供多种还款方式,有两种您可能以前就听说过:

**等额本息**是指把按揭贷款的本金总额与利息总额相加,然后平均分摊到还款期限的每个月中的还款方式。这种方式下,每个月的还款额是固定的,但每月还款额中的本金比重逐月递增、利息比重逐月递减。这种方法目前最为普遍,也是大部分银行主推的方式。

**等额本金**是指在还款期内把贷款数总额等分,每月偿还同等数额的本金和剩余贷

款在该月所产生利息的还款方式。这种方式每月的还款本金额固定,而利息越来越少,贷款人起初还款压力较大,但是随着时间的推移,每月还款数也会逐渐降低。

### ● 工商银行还可以提供许多特色还款方式及服务

**随心还还款法。**随心还还款法是指借款人在合同约定的还款期内,以等额本息还款法计算的还款金额作为每期最低还款额,在此基础上可随意增加还款额,实现提前还款的还款方式。

**按周还本付息。**以等额本息或等额本金还款法为基础,以7天或者7天的整倍数作为还本付息的周期,周期最短为7天,最长不超过21天(含)。

**递增还款法。**递增还款法是指借款人可确定首个时间段内(一年为一段)每期还款额,在此基础上确定逐段增加的还款额(可等额增加或等比例增加),递增期间结束后根据贷款余额和剩余期限按等额本息还款法归还贷款的还款方式。

**递减还款法。**递减还款法是指借款人确定首个还款时间段内(一年为一段)每期还款额,在此基础上确定逐段减少的还款额(可等额减少或等比例减少),递减期间结束后再根据贷款余额和剩余期限按等额本息还款法归还贷款的还款方式。

**入住还还款法。**入住还还



款法是指借款人购买产权房或购买与我行签订了按揭合

作协议且开发商为贷款提供阶段性保证担保的期房时,可在所购房产入住之前,暂缓归还贷款本金,仅归还贷款利息的还款方式。

### 特色还款服务包括:

(一)您可根据自身收入状况选择固定的每期还款日,合理安排个人资金收入与支出。

(二)在借款合同约定的还款期内,还款日期可在约定还款日基础上宽限10个自然日。(还款方式和还款服务各地可能存在差异,相关业务以中国工商银行当地分行具体规定为准。为节约您的时间,请在办理相关手续前详细咨询当地工商银行。)

## 专家建议

收入稳定的中青年购房者可以选择等额本息方式还款。这种还款方式不仅计算方便,也便于安排家庭财务规划。不过等额本息还款方式相对等额本金方式来说,还款的总利息较高。

等额本金还款的方式比较适合经济承受能力较强的消费者,相对于等额本息还款方式来说,这种方式所付利息较少,比如一笔60万元的20年贷款,以基准利率计算,比等额本息要少付6万多元。总体上说,

等额本金还款方式所付利息较少,但由于起初还款压力较大,对经济承受能力要求较高。

收入固定且未来预期较好,可选择月供;对于收入固定且收入较高的购房者,选择双周供还款方式更合适,因为双周供相当于一年偿还13个月的月供,还款压力较大,但可节省时间及利息。

对于收入不固定的购房者,建议选择还款自由行、等额递增、宽限期还款这三种方式,比如在贷款初期收入较少,但

预期未来收入增加,可选择等额递增还款法。而合理使用随心还还款法,则可以灵活安排提前还款,节省利息支出。考虑还款能力时,您还应该考虑贷款利率调整的因素。如果您选择了浮动利率贷款,当基础贷款利率上升时,您的贷款利率也会随之上升,您的每月还款额就要相应增加。现在有些商业银行可以提供固定利率房贷,使您的每月还款额事先就固定在某个水平,而不因基础贷款利率变动而变化。

## 三招巧省后期还贷

以下三招也是在后期省钱中可以利用到的：

**第一招：重新安排融资计划。**借款人财务状况、日常收入是处于不断变化中的，如果工商银行的房贷产品和服务适应您的变化，“打动”了您，借款人可以重新选择贷款银行和房贷产品，重新安排购房融资方案。不妨有空来工商银行咨询一下！

**第二招：选择存贷通。**“存贷通”是将个人客户名下存款与贷款相联接，增加客户资产增值收益的新产品，既经济又便利。

**第三招，公积金转账还贷：**在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，在享受低价利率好处的同时，最大程度地降低每月公积金的还款额；最大程度地缩短商业贷款年限，在家庭经济可承受范围内尽可能提高每月商业贷款的还款额。



## 买房要买潜力房

在一些投资火爆的领域，现有数据常常传递给投资者这样一个信号：虽然处在相同的通胀预期之下，也属于相同的投资品种，但每个单独的投资个体的收益率和抗跌性却迥然不同。

以投资房地产为例，在房价高位时买其实未必能防御通胀，但买对了合适的房就不一样了。在对上海各区在售楼盘的不完全统计中，2009年4月至7月新开楼盘报价涨幅平均为30%，而其中涨幅最大的楼盘，从5月份的1.3万-1.6万元/平方米，跃升至目前2.5万元/平方米，涨幅92%，是平均水平的3倍。

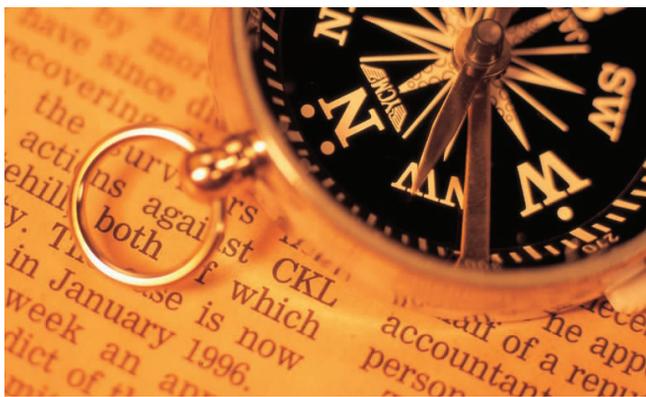
这些楼盘的共同特点，就是涨价前均是楼市的价格洼地。专家指出，投资者为防通胀而投资楼盘时也可以从这个角度出发，以便获得更好的收益。

然而，也有人认为，单纯依靠“寻找价值洼地”的策略，在通胀预期已经普遍形成的情况下，已经失去了可行性。就拿上海楼市来说，随着资本的不断涌入，楼市价格已经被推升到了前所未有的高位，甚至已经出现了泡沫，这个时候，个人投资者更要避免在泡沫破裂时成为最后一个接棒者。

对于这一种观点，经济学家也找到了新的应对法则，这就是以“资源稀缺型投资”为重点的防通胀策略。

中国指数研究院指数研究中心总经理陈晟表示：“不管是短期通胀、中期通胀、长期通胀，大家认为拥有高端物业，特别是占资源比较大的物业还是保值增值的重要手段。”独立经济学家郎咸平日前也对媒体表示，因为进入房地产的资金炒作的通常都是高价楼盘，而且用高按揭的方式购买，也可以防止通货膨胀的冲击，购买高端物业将是资金量大的购房者的最佳选择。

固定利率房贷、双周供、二手房直贷等，一个又一个的房贷产品相继出场，有的产品宣称可以节省房贷利息，有的主打规避利率风险。那么到底哪款适合您？



## 如何选择适合自己的房贷产品

### ●“双周供”付款次数密 利息负担轻

“双周供”贷款由传统的每月还款一次，改为每两周还款一次。在每月支付压力变化不大的情况下，缩短房屋按揭贷款的还款期、减轻利息负担。由于供款次数频密，本金减少速度加快，可节省利息支出。

此外，由于还款次数频密，本金减少速度加快，相应的供款期也会缩短。

### ●固定利率 适用于“以租养贷”者

所谓固定利率住房贷款，就是在贷款合同签订时即设定好固定的利率，不论贷款期内市场利率如何变动，借款人都按照固定的利率支付利息，这有助于借款人规避未来的利率风险。

如果选择10年期个人住

房贷款，一旦在10年贷款期内，房贷利率上升，则有可能增加利息支出；而如果选择的是固定利率房贷，就能锁定利率变动风险。

### ●直客式一手房贷款

借款人直接向工商银行申请直客式一手房贷款，跳过开发商指定的银行，享受一次性付款优惠。

此种产品最大的优势是客户可自主选择银行。以往一手房贷款一般都是在开发商指定的银行办理。而办理直客式一手房贷款的客户，可直接在工商银行办理申请手续。申请成功的客户在获得贷款的同时，也获得了一次性支付房贷款的便利：贷款连同客户自行准备的首付款一次性划付开发商，即全款购房，可能获得相关购房优惠！

### ●直客式二手房贷款 省评估费买卖安全

直客式二手房贷款适用于所有参与二手房交易的消费者，二手房交易双方可以不受中介公司制约，直接到工行网点办理贷款业务。

申请直客式二手房贷款后，工商银行会安排专业人员全程指导客户双方办理过户、缴税、交费、抵押登记等手续；还可以应双方委托提供交易资金监管服务，卖家不用担心收不到房款，买家也不担心房产证，其他事情交给工商银行好了！

与以前的二手房贷款相比，工商银行提供一样的高品质服务，但因为少了中介公司的环节，客户可以节省评估费、担保费、贷款服务费等多项费用。工商银行为您分分省！

如今,汽车消费贷款已被越来越多的人所接受。对于年轻人来说,更多的是有购车的消费欲望却没有消费能力,如果想拥有自己的第一辆车,贷款几乎是必然的选择,而对于那些相对收入稳定的人来说,首付 20%和每月不高的利息同样有着巨大的吸引力。



## 汽车消费贷款——圆您购车梦

工行的“幸福快车”个人汽车消费贷款是工行向申请购买汽车的借款人发放的人民币担保贷款,具有办理手续简便快捷、担保形式多样、贷款额度高等特点。

具体操办程序如下:客户首先在工行下设的任何一家个人贷款中心进行业务咨询并提交贷款资料(包括客户及其配偶的身份证、户口簿、婚姻状况证明等),银行在对客户的资信度审核后,出具贷款承诺书并确定授信额度。客户在取得银行贷款承诺书后即可自主与汽

车商(也可由银行推荐)签订购车合同,支付定金,银行根据约定发放贷款,提供保险、公证等一揽子服务。

此外,工行推出的“直客式”汽车贷款可以将贷款直接发放给借款人,购车族可先买车,后抵押,同时能享受到全款购车的优惠价,从而进一步降低购车人的融资成本。

同时,为配合“直客式”汽贷新模式运行,工行和特约保险公司还将从客户的利益出发,不定期地组织“团购”,提供“一站式”服务。银行和保险

公司联合做好购车人的参谋:及时提供车市的各种信息,推荐信誉好、价格优的车商;为客户度身定制贷款计划和购车种类;对车商、保险等翔实分析,指导客户择优购买等。购车人若参加“团购”活动,可享受到保费、车价、利率等更多的优惠,并免资料费、保管费、代办费等。

另外,“一对一”的理财顾问,可使购车族真正享受到“直客式”贷款购车从贷款、选车、购车到保险等的“一条龙”服务。

## 个人房屋抵押贷款

如今,越来越多的人选择贷款消费,但是很多贷款品种限制了用途,且贷款手续繁琐,给借款人带来了诸多不便。随着我国住房市场的发展繁荣,个人房屋抵押贷款也应

运而生,在一定程度上满足了借款人对便捷融资的需求。

个人房屋抵押贷款是指以借款人本人或配偶名下的房产抵押,银行向借款人发放的用于个人合法合规用途的

人民币担保贷款。房屋抵押贷款用途广泛,可用于个人购房、购车、留学、医疗、经营等多种用途,简单来说就是只要贷款用途合规合法,借款人就可以从银行获得贷款。

## 个人经营贷款助您解资金周转难题

经济开始复苏,市场恢复投资信心,但资金周转的问题难倒了不少投资者。以往银行个人贷款多为消费性贷款,如住房贷款、汽车贷款、装修贷款、留学贷款等,个体工商户、个人独资企业、合伙企业等在

经营活动中需要增加周转资金时一般会选择增资或民间借贷。个人经营贷款

为投资者提供了另一条不错的渠道。

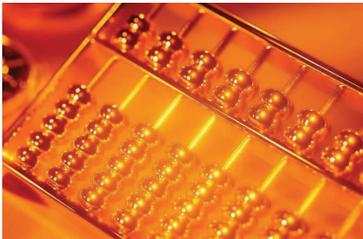
工行推出了以个人身份申请的“幸福立业”个人经营贷款,正好可为借款人提供合法经营活动所需周转资金的贷款。“幸福立业”个人经营贷款不仅贷款手续简便,贷款额度高、期限长,而且担保方式多样,还款方式灵活,更有特色循环功能,可以一次抵押,循环使用。

借款人只需提供与贷款额度足值的抵押物、收入证明和用途证明,信用状况良好即可办理。相对于一般的个人消费类贷款,个人经营贷款通常用来补充企业周转资金,扩大再

生产和扩大经营规模,额度较高,最高可贷1000万元,足以满足一般借款人的需求。而相对于公司贷款,个人经营贷款最吸引人的地方是办理流程简单,放款速度快。只要客户交齐资料,一般不超过5个工

作日银行就可以完成调查、审批、抵押登记、放款等全部流程。

工行的个人经营贷款不仅接受个人房产、厂房等抵押,还可接受企业房产等抵押,抵押率最高可达7成。此外,抵押额度不够还可由专业担保公司进行保证担保,担保方式多样。个人经营贷款的优势还体现在产品灵活,如办理最高额抵押贷款,只需一次抵押,资金可在一定期限内无限次周转循环使用,有钱就还,用时再借,大大节省了贷款利息;还款方式上,除可以采取按月还本付息方式,还可以采取按季还息付本、一次性还息付本等多种方式,客户可根据自身需要,随心选用。



个人房屋抵押贷款抵押物范围广,借款人(含配偶)名下位于贷款行同一城市内、已经取得房产证的住房、商用房或商住两用房均可用于抵押。贷款额度高,最高可达抵押房产评估价值的70%,具体贷款金额将根据借款人的还款能力及抵押物状况由银行综合评定。贷款期限长,最长可达20年。

个人房屋抵押贷款还款方式多样,可采用按月等额本息、按月等额本金、按周还本付息以及“随心还”等多种还款方式,贷款期限在1年(含)以内的,还可采用本利不同期还款法(按月付息,按季、半年、年还本)及按月付息、到期一次性还本的还款方式,借款人可根据需要选择最适合自己的还款方式。