

提起理财,你想到的是什么?股票、基金、黄金,甚至是外汇……其实除此之外,还有一笔钱在你的账户里呼呼大睡等着你来“理”呢——

巧用公积金 理财更轻松

□见习记者 宋锋辉



住房公积金是单位及其在职职工缴存的长期住房储金,存贷款利率都较低,闲置不用就太可惜了。用好、用活公积金,并且让它最大化地转化为实实在在的财富,这里面有不少窍门,处理得好,在购房和理财过程中可以节省不少“银子”。

当然,利用住房公积金理财还是有一定的挑战性的。一方面,公积金具有专款专用的特性,缴纳的公积金只能用于买房等相关事宜;另一方面,公积金不断缴纳,属于一笔几乎整个工作周期中都需要特殊考虑的现金流,再加上公积金的贷款规模、利率、还贷期长短等与商业贷款不同,贷款人家庭收入结构的不同,更使得如何用好、用活公积金,成为一个需要细细思量、权衡的问题。

公积金贷款买房,享受低利率之惠

许多工作不久又有购买个人首套住房需求的年轻人,在选择好“爱巢”之后,通常首先想到的是商业贷款,对于住房公积金,他们觉得数额太少、手续麻烦,从而排除在“融资计划”之外。其实这走入了一个误区。

记者在洛阳市公积金管理中心了解到,公积金贷款最高限额为30万元,最长年限为30年。此外,公积金贷款利率大大低于商业贷款利率,比如5年以上的商业贷款利率为5.94%,而公

积金贷款利率仅有3.87%。用公积金贷款来购房,仅利息就能省去上万元。

不过,需要提醒的是:公积金贷款不能用于购房的首付。洛阳市公积金管理中心营业部主任吴晓露说,公积金贷款是在实际行为发生之后才能办理,也就是说必须支付了首付,签订了购房合同,在房管局进行了备案,并能出具相关的发票和凭证,才能办理公积金贷款。

此外,如果公积金贷款还是

不能满足你的购房资金需求,可以考虑先公积金贷款,再商业贷款的顺序来进行贷款,以最大限度地利用公积金的低利率之惠。不过,公积金管理中心信贷科工作人员表示,目前该中心仅和中国建设银行合作进行这种公积金和商业贷款相结合方式的贷款,而且由于商业银行还要进行公积金贷款后的还款能力和其他相关情况综合审核,所以成功率不高。如果你有这方面需要,请做好咨询工作。

利用公积金还房贷,减少工资支出

如果你已经购置了住房,并且是用的商业贷款,正在“供”着呢,你依然可以利用公积金来为你服务,以减轻生活负担。该怎么办呢?答案就是“冲还贷”。

一般而言,公积金“冲还贷”的常见方式有两种:“月冲”和“年冲”。到底哪种方式能达到最佳“减负”效果,并不能一概而论,关键要看购房者本身现金流等情况。目前,我市仅能够采用“年冲”的方式。

“年冲”,又称为一次性还款法,最节省利息。和“月冲”的本息还贷不同,“年冲”是直接冲抵公积金贷款本金。而根据我市公积金管理中心的规定,采用这种方式,先要自己还商业贷款,还满一年后,再到公

积金管理中心一次性提取该年度同样金额的公积金。

如果你采用的是公积金贷款,也可以采用这种还款方式。只是“年冲”方式其实是一种提前还款,节省的多为公积金贷款的利息,同时,这种方式更适用于公积金账户余额较多,且贷款初期现金支出压力不大的购房者。

此外,公积金贷款还可以采用“月冲”还款方式。“月冲”,又叫逐月还款法。现在,我市的这种还款方式是在办理公积金贷款的同时选择的。选择好还款方式,并与公积金管理中心签订“委托内扣协议”。办理成功后公积金管理中心可以每月在固定日期从你的公积金账户中扣除相应的还款额。假如你的公积金贷款金额为30万

元,还款期限为20年,那么每月还款金额在2000元左右,如果你每月公积金账户上交金额为1500元,那么你就可以通过这种“委托内扣协议”的形式还款,从公积金账户中逐月扣除相应的金额,你只需补足剩余的金额就行。这样每月就可以节余出上千元工资,从而实现更加合理的理财配置。需要注意的是,“月冲”的方式不能从公积金管理中心柜面提取,只能从账户中扣除,换句话说,采用这种方式后你公积金账户会是处于“冻结”状态的。

当然,究竟是选择“年冲”还是“月冲”要根据自身的现金流量、还贷计划等具体情况做综合考虑。

购买二套房,收租金开源节流

公积金的低利率是具有两面性的:对于众多利用公积金购房的使用者来说,这是一笔划算的贷款;但对于很多仅仅交纳公积金,而没有使用它的储户而言,这就绝对不是一笔划算的存款了,而且还难以提取。因此,有必要让这部分闲钱“活”起来,为你赚钱。

一个有效的途径就是购置第二套住房。比如,假设你购买一套住房,除去税费等,总价格在50万元,首付20万元,用公积金贷款30万元,并选择适当的还款年限使得每月的还款总额与当月的公积金交纳金额相当,然后把这套住房用于出租。那么你每月不需要拿出额外的收入用于支付贷款,还有一部租金收入用来补贴家用,你的财富也就会逐月增加了。

当然,用公积金贷款购买第二套房产是有条件的。吴晓露说,主要的有两条:第一,第一套房产的房贷已经结清,否则是无法办理的;第二,洛阳目前购买二套房的首付比例执行的标准是不能低于40%。另外,还有其他的一些条件,需要你在办理前认真咨询。

此外,我市住房公积金相关政策规定:被纳入城镇居民最低生活保障范围并支付房租的,可以提取公积金用来支付房租。因此,对于“低保家庭”来说,如果单位缴纳的有住房公积金,自己又能够提供相关的支付房租的证明,不妨用公积金来支付房租,从而减轻生活压力。

目前在公积金贷款方面有一些有利于贷款者的政策提醒大家注意:一是父母子女等直系

亲属之间的公积金账户资金可以相互提取,也就是说你贷款金额不足时可以提取父母或者子女的公积金;二是在还款期间不能提取上述直系亲属的公积金,还款时间超过一年的可以提取配偶之间的公积金;三是对贷款人还款能力的认定不再依据单位出具的收入证明,改为按照公积金缴纳的基数为依据。这里的第三条尤其值得注意,因为它将直接决定利用公积金贷款购房可以贷到的最大金额。

图说财经

罕见绝版3元纸币价值万元以上



在新中国的钱币史上,曾发行过面值3元的人民币,即1953版的人民币3元券。该纸币呈淡绿色,相比现在正在流通的1元人民币显得稍大一些。由于该枚钱币是新中国钱币史上唯一一枚3元面值人民币,目前按收藏市场上最新报价,全品单枚可卖到15000元以上。

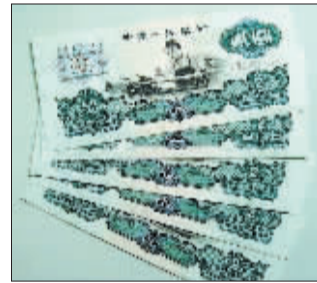
北京跻身全球大城市第15位



在全球各大城市中,北京已经跻身第15位,这一排名来自于美国《外交政策》杂志。北京凭借城市规模、经济实力、商业活动等综合影响力入围前15强,成为前15位城市中唯一的发展中国家首都。

上榜前五位分别是纽约、伦敦、东京、巴黎和香港。

2元“车工”纸币能当千元使



退市的2元纸币现在一张能当千元使。今年纸币收藏行情大涨特涨。目前,小小一张2元纸币被市场疯狂爆炒,1980版2元币已经从半年前的15元涨到35元,1990年的2元纸币也从9元一路狂飙到18元。2元纸币中的“老大”——1960年版的“车工”报价更高,市场普遍报价在1200至1500元。而在2003年“非典”时期,2元“车工”仅值50元。

宝洁凶猛:占据中国洗发水市场超过六成



宝洁所使用的价格战、并购等竞争手段,让日化行业经历了生死存亡式的整合。随着宝洁投资8000万美元的全球研发中心在北京落成,进入中国22年后,宝洁终于将中国打造成其核心市场。数据表明,宝洁旗下的洗发水占据60%以上的中国市场份额。

外资药企陷行贿门 中国成重点调查对象



8月6日,默克公司收到了美国司法部和证券交易委员会的来信,要求提供公司在其他国家的运营资料,以调查是否触犯反海外贿赂法。海外贿赂行为开始进入美国政府视线,中国成为美国司法部调查重点市场之一。对于一些药品销售中的灰色地带,药企人士表示:“外企一般比较注意这方面。”

全球前五名PC厂商市场份额联想独升



联想集团19日公布的最新财报显示,联想连续第三个季度成为全球前五大大电脑厂商中增长最快的厂商,并连续五个季度增长速度快于整体市场。在该财季内,联想在全球的市场份额首次达到两位数。在该财季内,联想全球个人电脑销量同比上升48.1%;销售额同比增长49.6%,达到51亿美元。

财富聚焦

瑞远投资管理
Rui Yuan Investment Management

黄金交易T+0双向22小时交易
实物金条投资
www.ry371.cn
电话:0379-65260000