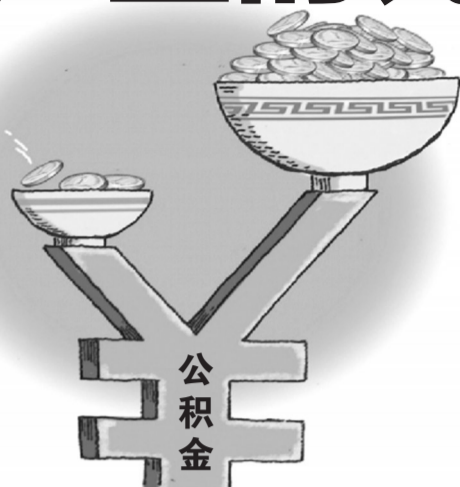


别让公积金账户里的钱闲着

房屋改造、装修等同样适用

公积金制度既牵涉到老百姓最关心的“房市”，又与千百万普通职工的切身利益相关。你可能不知道，公积金贷款有许多省钱窍门。而如果你暂时无力贷款买房，也别让公积金账户里的钱闲着！尽管公积金制度饱受争议，不过买房时，使用公积金贷款还是能帮我们省下不少利息！可你知道如何使用公积金才能发挥最大的理财效用吗？



技巧一：合理拉长贷款年限

我们以上海的公积金管理办法为例，一手房和竣工5年以内的次新房的最长贷款年限为30年，其他二手房的最长贷款年限为15年，并且不能长于借款人法定离休或者退休时间后的5年，即男性贷款人可以贷到65岁，女性贷款人可以贷到60岁。

由于公积金贷款额度有限（上海最高30万元/人，60万元/户，有补充公积金最高40万元/人，80万元/户），大部分人在申请住房贷款时，不得不采取“商业贷款+公积金贷款”的组合形式，所以很多人都是简单地采用相同年限的贷款方式。但由于5年期以上公

积金贷款利率比同期限的商业贷款利率低2%，甚至比7折优惠利率还要低，所以聪明的贷款人会选择合理拉长公积金贷款期限，适当压缩商业贷款期限。

如此一来，在贷款金额和还贷期限相同的情况下，就能用较大比例资金先偿还利率较

高的商业贷款，从而在一定程度上减少利息支出。比如100万元组合贷款，如果其中公积金贷款50万元、商业贷款50万元，那么采取公积金贷款30年还清、商业贷款15年还清会比公积金贷款15年还清、商业贷款30年还清，月供少99元。

技巧二：“年冲”未必真划算

用公积金账户余额冲还贷有两种方式，一种是“年冲”，在每年4月或9月使用账户余额直接冲抵贷款本息；另一种是“月冲”，按月使用账户上的余额冲还当月的还款额（本息一起冲）。一般人都觉得年冲更合算，因为可以直接冲本金，从

而节省更多的贷款利息。可事实上年冲未必真划算。

因此如果希望继续保持公积金的低息贷款额度，购房者不必急于使用年冲，而可以通过月冲使用账户上的余额先冲还部分商业贷款，增加每月可支配收入，既可以使每月手头上

的现金流更宽裕，积累了一段时间后，也可以主动向银行申请提前偿还商业贷款，从而更有效地节省利息。

另外，如果公积金账户余额不多或每月缴纳公积金不多，即使采用年冲，减少的贷款本金和利息支出也很有限，与

其把资金放在公积金账户存一年，不如用月冲以减少每个月的还款压力。不过对那些只申请纯公积金贷款或每月缴纳公积金较多的购房者来说，则采用年冲办法，一次性冲还贷贷款本金是最划算的办法。所以选择哪种冲还贷方式因人而异。

技巧三：贷款买房前再停止冲房租

为了改变公积金的尴尬局面，许多地方政府也做了各种探索，如今公积金除了能用来贷款买房外，还能租房、装修甚至看病等其他用途。可许多人有一种观念，认为公积金要留着今后买房，所以提出来付房租“不划算”，其实从理财角度看，提取公积金租房反而更划算。

以上海的公积金贷款规定为例，上海规定个人单次申请公积金贷款上限为30万元，公积金缴存金额与贷款上限之间的杠杆比例是1:40，即公积金账户里有1元，最高可申请40元公积金贷款。另外还规定申请公积金贷款前，必须连续缴纳半年以上公积金。

综合这几条规定，我们可

以发现，对于未来一两年内没有买房意愿，还会继续租房生活的人来说，完全可以先把公积金提取出来用于支付房租，而自己原本应该用于支付房租的资金则可以用于投资。而当你准备在未来一两年内享受公积金贷款优惠利率贷款买房的话，也只要算好时间，提前申请停止公积金冲房租就行了。

还是以上海为例，40倍融资杠杆意味着只要公积金账户里的缴存余额超过7500元，就能达到公积金贷款最高30万元的上限。因此假如你每月单位与个人合计缴纳公积金为750元，则只要在购房前10个月停止冲房租，让公积金账户内的资金积累到7500元以上就可以了。

房屋改造、装修等同样适用

有人可能会说，这种理财思路虽然很好，但毕竟公积金冲房租就意味着需要缴纳5%左右的各种房屋租赁税（营业税、城市维护建设税、教育费附加等），这些税收显然房东不愿意出，还得自己掏钱，如果把这块成本算上去，岂非不划算了吗？

其实这也是一种思维误区，因为租房税费是一次性缴纳的，而用公积金冲房租得到的资金拿去投资则是可以持续增值的。比如1000元公积金拿来租房后缴纳了50元税费，实际冲抵了950元，即可以省下950元用于其他投资，只要第一年投资收益超过5.26%，就

足以弥补50元税费损失，等到第二年后，就可以持续获得复利增值效果了。

更何况，租房登记备案并交纳相关税费，既是每一个公民应尽的义务，也能更好地维护租客在房屋承租过程中的合法权益。同样的思路，用在房屋改造、装修、支付物业费、医

药费等其他政策允许的生活支出上也同样适用，都可以把原来躺在公积金账户里睡大觉的低息存款激活，从而增加自己身边的可支配收入，等到要买房前再停止支付，从而让公积金发挥最大的理财效用。具体的相关提取政策，还请咨询当地的公积金管理部门。



沪指跌0.28% 航空股领跌

昨日两市双双低开，盘中小幅拉升，随后沪指在券商股提振下翻红，短暂整理后，题材股带动大盘持续上行，一度站上5日线；午后，受权重股持续下挫影响，沪深股指持续跳水，沪指失守10日线，截至收盘，沪指报2359.48点跌0.28%，成交1701.60亿元；深成指报8139.96点，跌幅0.30%，成交2013.14亿元；创业板报1539.12点，跌幅0.29%，成交389亿元。

板块方面，次新股、日用化工、互联网、地热能、生物疫苗等板块涨幅居前；船舶、在线教育、航空、传媒娱乐、黄金、环保等板块跌幅居前。个股方面，两市共834只股票上涨，1424只股票下跌。其中，共33只（非ST）股涨停，仅东源电器跌停。从成交额来看，上海市场从上一交易日的1754亿元下降至1702亿元；深圳市场从上一交易日的2052亿元下降至2013亿元。成交金额小幅下降，量能继续萎缩。

技术面上，前一日市场的探底回升再次验证了20日均线的支撑力度，而市场在有效跌破20日均线前均属于良好态势，投资者或可不必因指数的短暂波动而过于担忧，原则上仍以持股待涨为主，可适当逢低吸纳。但从当前市场量价配合来看，指数或将在2350一线反复。

分析人士指出，由于此前经济数据已连续出现低于市场预期的情况，当前市场对即将发布的数据有所担忧，因而做多情绪谨慎。若数据超出预期则对行情形成助力。同时，市场还密切关注数据发布之后宏观调控政策能否出现超预期变动。

巨丰投顾认为，近期外围市场持续的大跌，对A股势必形成心理压力。而随着IPO窗口的再度临近，四中全会的召开等关键时间的临近，市场展开调整也是情理之中。因此，在保持中期向好的判断下，也要提防短线的调整。

钢铁板块上涨0.56% 太钢不锈钢涨停

昨日，钢铁板块相关个股表现出色，截至收盘时，板块平均上涨0.56%。个股方面，太钢不锈钢涨停，大西洋上涨7.05%。

另一产钢大户山东省也早在9月就制订了《山东省2014年亚太经合组织会议空气质量保障措施》，确保会议期间山东主要大气污染物至少减排30%。会议期间，山东省2534个各类产生扬尘污染的建筑工地将停止作业。

同时，钢材期货也大幅上涨，螺纹钢盘中曾触及涨停。钢材现货平均价格受此提振，14日报价大幅上调50元/吨。

对于板块的投资机会方面，广发证券表示，政府出台“微刺激”政策的同时，央行实施相对宽松的货币政策，短期经济企稳，政策背景利于钢铁行业基本面改善。而未来随着信托市场刚性兑付逐步打破，无风险利率将降低，部分高分红的蓝筹股吸引力将加大，钢铁板块也会受益。目前H股的钢铁等周期类公司较A股普遍溢价20%以上，随着10月份沪港通的开启，A股的钢铁股或受益。短期内，钢价处于底部，低库存、矿价反弹力度弱均利用钢价反弹，而行业盈利仍良好；长期而言，去产能推进，下游需求仍有增长，行业中短期拐点显现。

（本报综合）

多家银行恢复首套房贷折扣

央行房贷新政出台后两周，北京各家银行开始陆续松动了首套房贷的相关政策。笔者13日从一些银行和中介获悉，截至目前，已有不少银行开始执行“认贷不认房”的房贷新

政，且不少银行重新恢复了首套房贷折扣利率。

多家房产中介称，现在大多数银行都已经开始执行房贷新政，且贷款利率普遍能打9折到9.5折。截至14日，工行、建

行、汇丰、北京银行等数家银行均陆续推出并执行房贷新政。

据了解，不少银行最低可对首套房贷利率打9折，但需要很多附加条件。而现在市场上更多的是9.5折优惠。北京银

行、招商银行、农行、交行等均已执行最低9.5折优惠，大多都有附加条件。农行、大华等银行则较为含糊，“优质客户可享受9.5折优惠”。而工行、建行等银行目前还执行基准利率。

互联网“宝宝”收益小幅反弹

一直表现低迷的互联网“宝宝”，近期收益率出现了小幅反弹。与此同时，银行理财产品收益率也不再像往年那样出现明显下滑，而是与节前水平旗鼓相当。

理财业内人士分析，未来理财产品“冲时点”现象会逐步消失，投资者购买理财产品可以更为从容，不必像以前那样对购买时间和到期时间精打细算了。从互联网理财产品看，货币基金类产品的年化收益率有所回升。统计数据显示，10月10日，基金公司系、银行系、互联网系“宝宝”产品整体收益率均出现了不同程度的上行，分别

达到4.26%、4.39%、4.36%。

互联网系“宝宝”产品中，挂钩嘉实活期宝的百度“百赚利滚利版”以4.65%的收益率占据首位。

基金系“宝宝”中，挂钩嘉实货币A的嘉实“活期乐”收益率高达4.70%；挂钩南方现金增利A的南方“现金宝”以及挂钩工银货币的工银“现金快线”均以4.46%的7日年化收益率紧随其后；挂钩易方达天天理财A的易方达“E钱包”以及挂钩广发钱袋子货币的广发“钱袋子”收益率也均在4.3%以上。

银行系“宝宝”中，挂钩兴全添利宝货币的兴业银行“掌

柜钱包”的年化收益率持续居首，达到4.68%，每万份收益则为1.31元；挂钩南方现金增利A的平安银行“平安盈”、挂钩诺安理财宝货币A的渤海银行“添金宝”以及挂钩民生现金宝货币的民生银行“如意宝”收益率也均在4.4%以上；中信薪金宝系列产品则以信诚“薪金宝”收益率领先，为4.29%。

整体收益率较高的产品多为非“货基型”的中长期理财产品，像阿里小微金服推出的“招财宝”年化定期收益最高为6.5%。“招财宝”平台昨天发行了第五款基金产品，约定收益率达5.6%。

得益于产品设计，分级基金A类份额采取的是“约定”收益，而非银行类理财产品的“预期”收益，并且所持有的基金份额每日都会有细分的约定收益进账，避免了集中兑现的风险，收益更有保障。

业内人士指出，如今货币基金收益率呈普降格局，吸引力已相对较弱，而分级基金A类份额正逐渐取代货币基金的地位。统计数据显示，年初，货币基金的平均7日年化收益率为5.67%，而时至9月中下旬，其收益率已下滑至4.29%，与分级基金A约定5.6%的收益率相去甚远。