

在不违反国家相关财经法规的情况下,由各保险公司根据自身经营情况而定。如太平人寿保险公司遵循的是“同期人民银行每月第一个营业日颁布的二年期居民定期储蓄存款利率与2.5%比,较大者”+2.0%,确定计息利率,与6个月的银行贷款利率相比,保单的抵押贷款利率略高。

哪些保险不能进行保单贷款

需要注意的是,并非所有的保单都能办理抵押贷款。

具有储蓄性质的长期人寿保险,如两全保险、终身寿险、养老保险、万能保险以及分红保险等,投保一年后,保单就开始具有现金价值,缴费时间越长,累积的现金价值也越高。这些保单通常都可以进行保单贷款,但是具体情况要根据保险合同中的具体条款而定。

短期意外险和健康险,由于没有现金价值,或者现金价值很低,这类保单不能进行保单贷款。虽然现金价值是考核保单是否能够进行贷款的一项重要因素,但并非只要具有较高现金价值的保单,就可以进行保单贷款,最典型的例子就是投连险。作为具有投资作用的险种,保费在10万元以上的投连保单并不鲜见,它很快就能累积可观的现金价值。为什么投连险不能进行保单贷款呢?有保险公司的负责人这样解释:“虽然投资连保险都具有现金价值,但由于价值随投资单位价格变动而波动,无法确定,所以一般不能进行保单贷款。”

另外,像医疗费用保险以及财产保险都不具备抵押的条件,不能办理保单贷款。同时,具有保费豁免的少儿保险也不能办理贷款。

保单贷款还款注意事项

还款时,客户可以选择一次性全部偿还或部分偿还。如果在贷款期满时,客户未能偿还贷款及贷款利息,所欠保单贷款及累积贷款利息将构成新保单贷款,按最近一次保单贷款利率计息,每半年复利计息。如果客户部分偿还贷款,其还款

将首先用于偿还累积利息,然后用于偿还贷款本金。如果借款人到期不能履行债务偿还,当贷款本息达到退保金额时,保险公司终止其保险合同效力。■

(摘自《投资与理财》)

五种二手房买不得

徐卓航

权属不明的不买

产权不明确的房屋是购房者首先要避开的。按照物权法的规定,不动产物权设立、变更、转让和消灭,都应依照法律规定登记,经依法登记,才发生法律效力;而未经登记的,则不发生效力。因此买房前,要核对出卖人是否具有产权。物权法和建设部《城市房屋权属登记管理办法》还规定,不动产权属证书是权利人享有物权的证明,是权利人依法拥有房屋所有权的唯一合法凭证,是国家对房屋所有权的确认。因此,查明卖方提交证书的真实性也要放在首位。

同时,土地权属不清的房屋也买不得,“小产权房”问题就是如此。根据土地管理法的规定,我国土地所有权包括两种方式,即国家土地所有权和集体土地所有权。城市居民从事建设应当依法使用国有土地,农村居民每户可申请一处宅基地,农村土地不能用于非农用途,因此才说大量存在的利用农村集体土地建设的房屋对外出售的“小产权房”是不受法律保护的。

违规违章的不买

违章建筑是指未经主管部门许可而擅自动工新建的各种建筑物,主要是指房屋。从违章建设人有无土地使用权的角度来讲,违章建筑大体可分为两种情况:一是建造人未合法取得土地使用权即擅自建造房屋;二是在已经取得使用权的土地上,但尚未取得建设规划许可证等相关批准文件的情况下擅自建造房屋。这两种情况下建设人均不能取得

房屋的合法所有权,还可能被规划部门认定为违章建筑后而令其拆除或强行拆除,因此购房者购买此类房屋没有任何权利保障。另外,可能被列为危房的房屋也要避开。如果房屋一旦属于危房,不但居住会有安全隐患,而且也没有了其他的利用价值,因此购房时一定要了解房屋的房龄、结构等情况,做出是否属于危房的初步判断。还要小心已经被列入拆迁范围的房屋。通常情况下,被列入拆迁范围的户口是被冻结的,而已列入拆迁公告的房屋,房地产交易管理部门将不予办理过户。如果购买了此种房屋,将会面临很大风险。一般情况下一两年内将被拆迁的房子,能够在各区的房地产交易所(中心)查到。此外,购房者还可以向所在区县房管局的拆迁科咨询相关情况,或者到当地派出所询问一下这里的户口是否已被冻结、委托中介公司帮助查询等等。

“声明”缺失的不买

房屋所有权共有是最需要多方声明的,共意味着房屋的所有权人不是一个人,例如,夫妻共有房产、两方或多方共同出资取得的房产、多个继承人因继承而共同所有的房产等,其中最典型的就是夫妻双方婚后取得的房产属于夫妻共同财产。在共有的状态下,共有人要处分房屋,必须征得其他共有人的书面声明同意。否则,即使进行了处分,这种处分也是无效的。由于二手房大多是夫妻或家庭成员共同财产,购买未取得共有人同意出售的二手房会惹上麻烦。

即使没有共有关系而只有租赁关系,也可能出现问题。按合同法规定,出售房屋时应通知承租人,同等条件承租人有优先购买权。因此在购买二手房时,还应考察所购房屋是否存在租赁关系。如出售人没有通知承租人,没有承租人书面声明放弃优先购买权承诺,买房后也会有后患。

抵押查封的不买

抵押是指债务人或第三人不转移对

抵押财产的占有,将该财产作为债权的担保。债务人不履行债务时,债权人有权依照法律规定以该财产折价或者以拍卖、变卖该财产的价款优先受偿。由于抵押权是一种物的担保,其最大的特性就是优先受偿权。因此将已经抵押的房产进行转让会损害抵押权人的利益,为此,《物权法》明确规定,抵押期间,抵押人未经抵押权人同意,不得转让抵押财产,但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。显然,如果购房者稀里糊涂购买已被抵押的房屋,无疑是要上当受骗的。

同样的,被法院、检察院、公安机关、海关等国家机关查封和扣押的房屋,其所有权的转移不得对抗这种公权力。如被执行人无金钱给付能力的,法院有权裁定对被执行人的其他财产采取查封、扣押措施;被执行人或其他人擅自处分已被查封、扣押、冻结财产的,法院有权责令责任人限期追回财产或承担相应的赔偿责任。因此,司法机关已保全、查封的房屋也是不能买的。

转让条件不符的不买

比如,按照国家保障性住房的相应规定,经济适用房政策性住房,购房人拥有有限产权,不满5年,不得直接上市交易,确需转让的,由政府进行回购。满5年转让应向政府缴纳土地收益等价款,政府可优先回购;购房人向政府交纳土地收益等价款后,才可以取得完全产权。因此,对不符合转让条件的二手房也要当心。还有的单位在向职工出售房改房时,在住房合同中作出了某些限定,如“未住满五年不得转让”等,因此购买房改房时也要注意查看原购房合同是否有此类的特殊约定。另外,一些房改房的面积是根据员工的行政级别、工龄等因素确定的,在二次转让时如原产权单位认定超标,则必须先将超标问题处理完毕才可上市交易,购房者所购买的房屋只能是超标已经处理的房屋。

(摘自新浪财经网)

单身群体理财有高招

梁 兴

职场菜鸟：控制购物欲，积累资金

对于刚参加工作的职场新人、单身群体来说,收入不高,花费不小;存款不多,计划不少,喜欢购物、娱乐,对理财毫无概念,属于“月光族”。对于职场新人们来说,积累资金才是王道。首先,应从记账开始,学会做开支预算。每天花一分钟时间记账。月底花15分钟分析各种账单,找出不合理的开支,下月进行改进,逐渐学会控制消费。其次,培养储蓄习惯。哪怕刚开始储蓄的金额很少,也要进行。建议选用“滚雪球”的方式进行储蓄,每月固定从工资中扣除一部分资金,用于定期储蓄,一年下来积累的12张存单,可连本带息再计入下一个存款周期。最后,基金定投攒钱。到银行办理基金定投,每月拿出一部分余钱投资两只成长型基金,坚持投资、积少成多,为自己以后结婚、意外突发等情况做好资金储备。

职场轻熟女：积极尝试，积累投资经验

职场轻熟女,手中已经积累了一定的投资资金,对理财也有了基本的认知,甚至已经具备一定的投资经验。但职场情况和感情状况多半仍处于不稳定期,因此各种花销也在不断增加。这个阶段“光棍”们,应该在积累资产的同时,尝试不同投资类型,以练手为主。可以从以下几个方面入手:首先,继续以基金定投的方式做强制储蓄。其次,可以尝试将资产的40%左右进行银行理财产品投资,购买一些长期、中期的稳健型银行类理财产品。再次,配置保险产品。在社保之外,可以购买一些商业保险,比如可购买保费低、保额高的定期寿险等多项保障。同时,一定不要忘记为自己购买意外险产品。单身人士更需加强自我保障。最后,让手头的零钱转起来,以小积多。可以将手头暂时不用的生活费买入货币基金,用钱时,使用信用

卡消费,需要用钱时提前一天赎回即可。

30岁剩男剩女：合理配置，投资大升级

对于30来岁的剩男剩女们来说,职场逐步稳定,但竞争也越来越激烈。房子基本搞定,但动辄需要背负二十几年的房贷压力不可小觑。该年龄段的投资,需要更加注重资产配置,可以加大风险投资的比例,同时加强保险保障。首先,学会资产搭配,以长期投资分散风险。建议将每月的资金重新规划,除去房贷、生活固定开支之外,做一部分定期定额投资,比如基金定投、黄金定投等低风险配置,避免钱“越存越少”。其次,尝试中高端理财。30多岁的剩男剩女们一般都有了一定的投资经验,在重新规划理财时,其投资结构也需要不断升级,在资产达到一定数目之后,可以进入更高一级的投资领域,比如尝试信托理财、起点较高的银行理财产品等,在风险可控的前提下,谋取更高收益。最后,除了几万元活期存款作为应急资金,余钱还可部分投资基金、股票等其他类型产品,这样才能分摊风险,多重获利。

“奔四”群体：加强保障，扩大投资圈

这个年龄段的单身群体,首先要加强保险保障,在此基础上,尝试一些风险性投资。首先,量入为出。“奔四”的光棍族面临的养老压力已经渐渐呈现,为老年生活攒钱提前准备,还是很有必要的。而攒钱的第一步,仍然是量入为出,开源节流。其次,配置保险产品,提高保障水平。相信很多“奔四”光棍族会忍不住问自己:我还能找到另一半吗?如果没有人陪伴你走过后半生,那么,就要加强自我保障了。从险种选择上来看,建议重点配置养老保险和重疾险,此外,健康保险、意外保险也要积极跟上,把保障做得越全越好。可以购买一定数量的养老保险或带有分红性质的养老险。再次,尝试风险投资。如果从年轻时就坚持关注投资领域、尝试不同的投资品种,那么40岁