

啥时候提前还房贷划算?

本报综合报道 近期,“提前还贷”话题再度受到关注。“提前还了30万元房贷,省了50万元的利息。”“提前还贷之后月供降了3000多元,压力小了些。”记者关注到,近期不少市民在网络平台上分享了自己提前还房贷的经历。那么,提前还贷是否一定划算?选取哪种还贷方式更好?还贷过程中,又有哪些风险需要规避呢?



(图片来源于网络)

►►现象:市民提前偿还房贷意愿提升

市民简女士表示,购房贷款100多万元,房贷利率5.19%,3年期间共计还贷25万元,查询明细后才发现,其中本金约5万元,利息高达20多万元,于是在手头有余钱的情况下,选择缩短年限的还款方式,提前还了30万元贷款,算下来节省了50多万元的利息。

人民银行数据显示,今年4月住房贷款减少605亿元,同比少增4022亿元;今年2月,分部门看,住户贷款减少3369亿元,其中,中长期贷款减少459亿元。“手头有余钱,找不到好的投资渠道”“想减轻还贷压力”“目前理财收益率不及房贷利率”等,成为市民选择提前还房贷的主要原因。

“居民提前偿还房贷意愿提升是因为低风险资产收益率降低,而按揭利率刚性偏高。”方正证券固收分析师张伟指出,今年以来,作为存款替代产品的货基收益率和理财收益率也逐步下行。

从当前房贷利率和银行理财收益率的情况对比来看,贝壳研究院统计数据显示,7月30城房贷主流利率下调,至此已有74城(6月58城)房贷利率低至首套4.25%,二套5.05%的最低利率标准。与此同时,普益标准的最新数据显示,8月1日至8月7日,新发银行理财产品中,固收类其封闭式净值型产品的平均业绩基准为4.02%,环比下跌0.04个百分点。银行理财子公司新发开放式产品的平均业绩比较基准为4.15%,环比上涨0.26个百分点,新发封闭式产品的平

均业绩比较基准为4.34%,环比下跌0.07个百分点。

►►分析:在贷款早期提前还贷才节省利息

提前还贷一定划算吗?“一般而言,不管是等额本金还是等额本息,提前还贷都只有在贷款的早期才有节省利息的意义,而当等额本息已还期数超过贷款周期的1/2、等额本金已还期数超过贷款周期的1/3,这个时候剩余要付的利息都已经所剩不多,提前还贷意义不大。”克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓分析道。

事实上,提前还贷除了考虑还贷时间,还要考虑利率水平等因素。肖文晓表示,如果有的市民购房时贷款利率上浮标准显著高于现时的商业贷款利率,就可以优先考虑提前还贷。与之对应的是,公积金贷款执行的是市面上最为优惠的购房利率,这种廉价而又长期的借贷资金是市民不容易获取的,一般也不建议提前还贷。

在提前部分还贷过程中,市民有两种还贷方式可以选择:月供不变、减少期数和月供减少、期数不变。哪种还贷方式更为划算呢?记者计算发现,相较而言,月供不变、减少期数的方式节省的利息更多。具体来看,假设居民在2018年10月购房,需还100万元商业贷,贷款年限30年,房贷利率为5.7%,若在今年8月份提前还贷50万元。采用月供不变、减少期数的方式,节省利息76万元,而采用月供减少、期数不变,节省利息46万元。“如果市民每月还贷压力较大的话,可以考虑月供减少、期数不变的方式

方式来减轻每月压力。”易居研究院智库中心研究总监严跃进补充。

►►提醒:用消费贷、信用贷等还房贷不合规

部分银行近期纷纷下调消费贷产品利率,年化利率甚至跌破4%。较低的年化利率也“滋生”了一些违规乱象,因流动资金贷款违规流入房地产领域等。

肖文晓提醒,用消费贷、信用贷等其他资金来提前还房贷,一旦被查处,就有可能因为银行要收回资金在短期内给借贷人带来巨大的偿债压力,并记录成为借贷人的信用污点。

“如果银行的按揭合同中明确约定了提前还款需收取违约金,相关标准如未超出政府监管部门规定的要求,该规定对合同双方具有法律约束力。”广东法制盛邦律师事务所律师戴小红表示,因为合同是银行出具的格式条款,所以该条款应该特别提示。银行按合同约定收取违约金合法,但是从情理上来说是有违情理,因为银行作为强势的放贷主体,消费者对于这一条款往往是只能无奈接受的,所以建议政府监管部门如银保监会出台相关政策对银行的该条款加以限制。

方正证券指出,当理财收益率为3.5%时,这与5.7%的房贷利率提前还款节省的收益基本打平。同时,方正证券指出,不能直接对比房贷利率与理财收益率,还需要从还款时间年限、还款方式、已还款期数等多要素共同评估。

(王楚涵)

建行茂名市分行 以“硬核”举措落实 消费者权益保护工作

消费者权益保护工作关乎群众的切身利益,关乎人民对美好生活的直接感受。建设银行茂名市分行高度重视消费者权益保护工作,制定了2022年消费者权益保护宣教工作计划,持续开展主题宣教活动,落实各项保护消费者权益措施,守护广大市民的幸福生活。

该行积极响应监管部门、公安部门消费者权益活动宣传要求,聚焦银行消费者的热点、难点问题,走进学校、走进社区、走进商户、走进企业、走进工地,面向学生、老人、商户、新市民等人群开展“反电信诈骗”“守护钱袋子”等系列主题宣传活动。通过搭建宣传展区、发放宣传折页、开展金融课堂等方式,帮助广大市民特别是青少年、老年人,树立正确金融理念。通过开展有针对性的金融知识宣教活动,普及金融基础知识与风险防范技能,提升消费者金融素养,切实提升群众防范诈骗意识和能力,最大限度减少不法侵害,保护群众合法财产。

该行还加强自身队伍建设,强化金融消费者权益保护专题培训,组织全员常态化开展学习交流,提高对于消费者权益保护工作的认识,促进全员准确把握、深刻领会相关规定,进而引导推动提升金融消费者自我保护意识和风险管理能力。完善消费投诉处理机制,明确受理和处理客户投诉事项职责分工,不断提升客户投诉处理时效和质量,更好地满足人民群众对金融消保工作的期盼,为维护社会稳定贡献力量。

(邱霞)



理财热线 0668-2873003

工行推出信用卡分期(贷款) 费率限时特惠活动

一、工银“融e借”限时特惠:即日起至2022年8月31日办理工行个人信用消费贷款“融e借”,1年期贷款年化利率低至3.99%,纯信用,放款快,可随借随还,按天计息。适用客群:工行存量已有信用卡额度客户,公务员、事业单位、国有企业、工行代发工资单位等客群。

二、工银“e分期”限时特惠:即日起至2022年8月31日,办理工银信用卡“e分期”可享超低费率优惠,优惠后分期月手续费率低至0.175%,最长可贷5年,最高可贷30万元,还有机会领取微信立减金。适用客群:已有工行信用卡客户(无信用卡客户可到工行网点实时申请办理)。

三、工银“综合消费分期”限时特惠:即日起至2022年8月31日,办理工银信用卡“综合消费分期”可享超低费率优惠,优惠后分期月手续费率低至0.17%,最长可贷5年,最高可贷30万元,办理手续简单,可用于家装、家居、购车、旅游、教育等消费用途,还有机会领取微信立减金。适用客群:工行住房按揭贷款客户,公务员、事业单位、国有企业等优质单位员工。

办理流程请咨询工行各网点,申办结果以工行最终审批为准。

(黄旭杰)



理财热线:0668-3397172

积分捐赠共建“希望球场”

广发卡助力乡村儿童快乐运动

为提升乡村学校的体育基础设施水平,帮助乡村儿童快乐运动,广发信用卡在第14个“全民健身日”这一天,携手中国青少年发展基金会发起“好好运动,一起精彩”主题公益活动,邀请广发信用卡持卡人以积分捐赠的形式参与并支持“希望球场”项目,为乡村地区学校带去更好的体育设施设备,通过弥补乡村体育缺位助力乡村振兴。

作为金融央企成员单位下属机构,广发信用卡积极响应国家号召,联合中国青少年发展基金会发起“好好运动,一起精彩”主题活动,号召持

卡人通过积分捐赠形式支持“希望球场”公益项目。

8月8日至9月30日,广发信用卡持卡人可通过发现精彩APP首页进入“慈善捐赠”专区,点击“好好运动,一起精彩”主题活动即可进行积分捐赠。本次活动1积分起捐,1000积分可抵1元,广发信用卡将根据所捐赠积分总数额捐赠相应善款用于支持“希望球场”项目。据了解,本次广发信用卡所支持的“希望球场”项目计划为新疆、湖北、广西、广东四省内有需求的乡村学校配置面积约500平方米,集篮球场和5人制小足球场功能

为一体的两用运动场。

此次“好好运动,一起精彩”公益活动,是今年“好好生活,一起精彩”系列主题活动的第三场。广发希望慈善基金方面还表示,期待汇集更多的爱心,帮助远在农村的孩子们改善生活条件,通过关注乡村儿童全面健康成长助推乡村振兴。

(黄春惠)



理财热线:2287311