



今年 5 次加息,明年 1 月 1 日“算总账”—— 你准备提前还贷吗?

文 / 本报记者 毛蓉蓉

——“以后表(网络用语,意即“不要”)跟我提任何跟房子、跟贷款有关系的事……我讨厌还贷!”
——“你以为就你一个人郁闷中啊?我现在每个月工资一拿到手就得还给银行 3900 块。明年开始还要多,4000 多一个月呢?”
——“我已经跟老爸老妈申请了,问他们要 15 万,先还掉。能省一点是一点……”

……
参与争论的人越来越多,于是,接下来的群聊显得有点杂乱了。
在一个 QQ 群里“不识相”地抛出关于房贷和提前还款的问题,引来一群倒苦水的,大家对于连加 5 次息后即将见涨的月供显然颇多说辞。问到“打算提前还吗”的时候,竟然有 6 个人同时打出了“当然要!有钱了马上去!”
有人预测,这个月底,杭城将出现一波提前还款潮。你会是这里面的一员吗?

两个年轻人,一样开广告公司,去年底几乎同时买了同一个小区的房子。问起该不该提前还款,结果却完全相反。

这年头,要找个“房奴”,很简单。那天晚上,一桌朋友吃饭,吃到一半,突然想做个关于“房奴”的调查,于是问了句:“在座的有谁现在在贷款买房?”

吃得正酣的各位面面相觑,然后默默地相继举起一只手——12 个人吃饭,8 个人举手了;剩下的四人中有两个女孩表示“男朋友贷的”,另外一个,是今年年初“光荣”结束“房奴”生涯,还有一个,正预备明年加入到“房奴大军”。环视一周,无语。于是默默地继续吃饭。

晚上跟开广告公司的朋友小虫聊天,同样的话题。无意中借由工作之便,第一次知道了他的“财务状况”——

去年年底,小虫看中了城北某楼盘一套 95 平方米左右的房子。首付 26 万之后,剩下的银行按揭,15 年。现在每个月月供 4300 多元。尽管年收入 15 万在朋友中间并不算低,但每个月“要给银行还钱”之后,小虫还是感觉到了些许压力。“今年又加了这么多次息,明年的压力就更大了。”他说,“我在考虑要不要先还掉一部分。”

巧合的是,另一位同样混迹广告界的朋友阿满几乎与小虫同时买了同一个楼盘的房子,

一样不到 100 平方米,连贷款的数额和年限也一模一样。“要不你也帮我问问是不是应该赶紧准备点钱提前还款去。”听说小虫的情况之后,阿满对我说。

让我意外的是,对于两个情况非常相似的年轻人,银行理财师给出了完全不一样的建议:小虫可以提前还一部分房贷,而阿满则维持现状不变。

“享受生活的态度不同,投资理财的观念不一样,还款策略自然不同。”

央行 5 次连续加息之后,5 年期以上贷款利率已经由去年的 6.84% 上调至最新的 7.83%。

理财师先帮小虫和阿满算了笔账:假设年内不再加息,按照新的利率 9 折后计算,两人明年 1 月起,每个月还款额将增加到 4500 多元,相较于现在增加了近 200 元/月。

“不过,按照你的说法,小虫是一个生活比较简单的人,没有太大的家庭压力,平时也没有做别的投资;但阿满已经买了车子,太太明年 3 月份左右要生小孩,而且他们家还有股票和基金的投资。所以两个人虽然买了差不多的房子,贷款状况也差不多,在提前还贷这个问题上,还是要区别对待——没有太大家庭压力,同时不准备别的投资项目的小虫可以提前把房贷换掉,但是相比之下更加注重生活质量,同时理财

投资概念也比较成熟的阿满则不需要。”理财师分析说,“虽然加息之后,购房者每个月的还贷额要比以前高出一部分,但是如果在股市、基金等方面有投资的人,长期来讲,投资回报率肯定会比房贷增长率高。这样一来,急着还贷当然就没必要了。”

“加息影响有限,匆忙提前还款则会影响家庭财务稳定性。而且从机会成本考虑,这也显得不必要。”

对于很多购房者在连续加息之后产生的“房贷焦虑”,浦发银行杭州分行财富管理部崔志鹏认为没有必要。“买房者在决定贷款的那一刻起,就不应该太在乎利息开支,特别是有了其他投资途径的家庭,如果现在有了钱就归还房贷,势必在另外的投资渠道会丧失很多机会。而且如果有钱,一开始很少有人会宁肯把钱放着多贷款。因此,加息本身对还贷的影响是有限的,匆忙提前还款可能还会影响家庭财务稳定性。而且一旦还款之后别的地方需要用钱,就很难再从银行将资金贷出来,因为办理住房按揭贷款相对其他贷款来说要容易一些。”

浙商银行理财专家傅春霞也表示,要不要提前还款,主要还是要看个人收入水平和投资状况。对于高收入家庭,如果炒股、买基金、买黄金等途径能够获取更高投资收益,那就没有必要将现有资金都拿来还贷。

【安联之窗】

中德安联新推终身健康险 安康连年 保一生健康

面对日益上涨的医疗费用,越来越多的人渴望能够有一种保障周全并能持续终身的商业医疗保险,来作为社保基本医疗保险的有效补充。为了满足市场对健康险的需求,中德安联人寿保险有限公司近日推出了一款高性价比的健康保险产品“安康连年终身健康保险计划”。该计划涵盖多重医疗保障利益,包括住院补贴、重症监护补贴、严重烧伤医疗费用补贴以及生命保障。产品责任简单务实,只需一次核保,即可获得终身保障,并且首次可将投保最大年龄延长至 65 周岁,切实满足老年人的保障需求。

根据统计数据,近 8 年来我国医院门诊费用平均每年上涨 13%,住院费用平均每年上涨 11%,大大高于人均收入增长的速度。虽然实施了社会医疗改革,但医疗费用的 70% 仍然由居民个人承担。2006 年全国社保的覆盖人数中,基本医疗保险的参保人数为 1.57 亿人次,参保率不足全国人口的 15%,剩下的 85% 的居民在生病需要救治的时候,谁来为他们提供保障?

针对中国的医疗现状,中德安联开发了安康连年终身健康保险计划,给予客户长至终身并同时涵盖生命、住院、手术多重保障。每购买一份安康连年终身医疗保障计划就相当于建立一份金额为 10,000 元的个人专有医疗保障账户。同时,该计划实行实际给付,无需再为短期住院免赔而担忧,入住普通或重症监护病房皆按实际住院天数给付补贴,就医更安心。第三,投保方式更为人性化,本计划投保年龄可延至 65 岁,更有 7 种交费期可供选择,并且一次核保,即可享有终身保障。

投保示例:

陈先生 30 岁时投保了安联安康连年终身医疗保险计划,交费 20 年,每天只需不到 8 元的保费,即可获得保险金额 10 万元和住院保险金日给付额 100 元的保障。陈先生 55 岁时,因突发冠心病而住院治疗 15 天;出院后的半年,陈先生旧病复发,再次入院,期间曾入住 5 天重症监护病房,接受冠状动脉搭桥手术后转危为安,30 天后康复出院。

陈先生可获得的保险利益如下:

- 1、第一次住院:
100 × 15 = 1,500 元 住院补贴
- 2、第二次住院:
100 × 30 = 3,000 元 住院补贴
100 × 5 = 500 元 重症监护补贴
100 元 × 100 = 10,000 元 重大手术费用补贴
(日给付额 × 天数)

陈先生两次住院共可获得补贴 15,000 元,且保单继续有效,因此直至终身陈先生仍可享有 85,000 元的保障。

Allianz 安联之窗
安联保险集团 中德安联人寿保险有限公司协办