

# 连银行理财师都大吃一惊:10万元5年国债利息居然比房贷利息高出5135元 干吗提前还贷 有钱买房咱也要贷款

在所有人印象当中,贷款利息理所当然会比银行存款利息高出一大截,不过,日前一位网友通过计算却得出惊人结论——钱存在银行里、拿去买国债,最终收益都会比贷款利息高!“连最保守、最安全的存款、国债收益都要比贷款利息高,为什么我们不去贷款!”所以这位网友提出一个口号:买房,有钱你也要贷款!事实果真如此吗?钱存在银行里,利息收益都比贷款利息高么?记者昨日就此网友的惊人发现,进行了深入采访。快报记者 王海燕

## ■震惊 5年国债利息的确比房贷高

就这位网友提出的10万元贷款15年的例子,记者昨日专门请上海浦东发展银行南京分行注册金融理财师CFP张敏给算了笔细账,结果发现,单纯从最终的利息看,存款、国债的利息收益的确高出房贷支出不少。

假设10万元15年期商业性房贷,按加息后85折优惠利率6.0435%计算,那么贷款总利息支出为52317元。

目前定期存款最长期限为5年,年利扣除利息税后为3.528%,那么10万元5年到期后可得利息17640元,连续存3个5年期即15年,总利息为52920元,比贷款利息多出603元。

如购买5年期国债,利率为4.08%,总共投资15年,利息总收益为61200元,比贷款利息多8883元!

“是不是因为期限长才会出现存款高过贷款利息的现象呢?”昨日张敏特地计算了短期限的10万元5年期的存、贷款例子,结果发现,5年后国债利息居然还是比贷款利息高出5135元(5年期贷款利率比15年期贷款利率要低一档)!

“其实这两个利息计算的基础不一样,这是为何出现貌似矛盾结果的最主要原因。”据张敏介绍,10万元存款的计算基础就是本金10万元,是不变的。但贷款利息却是以剩余的本金计算的,因为每个月客户会不停还贷,所占用的银行贷款金额不断下降,所以总的贷款利息会比存款低。“因为货币会有个时间价值,你10年前还2000元给银行跟你10年后还2000元给银行肯定是不一样的。假设你跟银行借的10万元,都等到15年

## ■反应 理财师一开始都称“不可能”

“存款收益怎能比贷款利息高呢?”昨日南京一家国有银行的理财师听到记者的这一问题后,第一反应非常吃惊,“贷款利率明显比存款高呀!这两者之间是有利差的呀!我们经常建议客户,如果自己的投资收益比贷款利率要高,就不用提前还贷,如果没有,那就建议提前还贷。但实在想不到,存款的利息会比贷款利息高!我们真的没有算过。”

而记者在新街口一家银行就此事跟两位顾客采访时,两位顾客都很诧异:“还有这种事!”一位顾客连连后悔,称早知道这样自己贷款就不用着急提前还了。还有一位顾客很开心,“我手上的确有点闲钱,能把剩余的几万元房贷还了,但我总觉得钱越来越不值钱,所以应该借银行的钱用,不想提前还贷,没想到现在更有理论依据了,哈哈。”

## ■原因 为什么存款利息会超过贷款

“其实这两个利息计算的基础不一样,这是为何出现貌似矛盾结果的最主要原因。”据张敏介绍,10万元存款的计算基础就是本金10万元,是不变的。但贷款利息却是以剩余的本金计算的,因为每个月客户会不停还贷,所占用的银行贷款金额不断下降,所以总的贷款利息会比存款低。“因为货币会有个时间价值,你10年前还2000元给银行跟你10年后还2000元给银行肯定是不一样的。假设你跟银行借的10万元,都等到15年

后一次性还清,那么这个毫无疑问,贷款利息肯定会比存款利息高。”

“百姓买房贷不贷款无非两种选择,一种就是贷款,拿闲钱存银行,那么最后得出存款利息减去贷款利息的收益;另一种就是不贷款,那么每月可节省一笔钱作投资,如算上月供的机会成本,两者的实际收益可能差距不大。”张敏称,百姓可能更多地关注到贷款的结果——存款利息比贷款高,但却忽视了不贷款省下的每月月供的机会成本。

## ■惊呼 买房,有钱咱们也要去贷款

“一提到按揭买房,有好多人认为每月要增加上千元的负担,会给家庭带来很大压力。然而对于能够付清全款的那些人呢?通过计算,已很容易看出,按揭买房一点也不亏。”这位网友称。

此外,银行存款和国债利息是收益率最低(当然也是最有保障)的两种投资产品,如把钱拿出来分散投资在基金、股票等投资产品上,投资收益应该会超过国债收

益。再说,如是按住房公积金贷款买房,利率会更低一些,所还的利息会少一些,这样相比较收益会更多一些。

记者计算发现,如果10万元贷款为公积金贷款,同样15年,那么贷款利率仅为4.77%,最终贷款利息也只有40195元,那么同样存款或是国债利息收益会比公积金贷款利息高出更多。所以这位网友提出大胆的理财建议:买房,有钱你也要贷款!

## ■答疑

### 这样房贷真能赚吗

首先,选择这样做的一个前提,就是每月收入较稳定,能够付得起月供,不至于让生活受到太大压力。

其次,上述的计算结果是在利率不变的情况下计算的,而如果一旦贷款利率上调,银行存款是不分段计算的,而贷款次年就跟着相应调整,所以只有在贷款利率不变或是下调的情况下,客户的确可以“有钱也贷款”,把自己的钱存进银行或是买国债套利。

### 是否不用提前还贷

既然存银行的利息都比贷款利息高,那么市民手中现有的房贷是不是不需要提前还款了呢?

“不能这样说。”张敏称,这两种情况计算的时间起点不一样,打个比方,一笔贷款10年,已还了5年,这时客户手上有5万元,因为贷款利率不变,还是原来签订时的10年期利率,而如这时将5万元存银行,显然只能算5年期存款利率,这两者间是有利差的。

所以张敏还是建议客户,如有好的投资渠道,最好不要将闲钱存银行,可投资基金、信托,如收益高过贷款利率,那么就划算。

## ■天天出彩

### 22选5(07094期)

中奖号码:12 13 14 18 19  
奖级 中奖注数 每注金额  
特等奖 2注 53954元

### 排列5(07094期)

中奖号码:0 5 1 8 3  
奖级 中奖注数 每注金额  
排列5 24注 100000元

### 排列3(07094期)

中奖号码:0 5 1  
奖级 中奖注数 每注金额  
直选 6848注 1000元  
组选6 21529注 160元

### 15选5(2007094期)

中奖号码:1 3 6 9 15  
奖级 中奖注数 每注金额  
特等奖 0注 0元  
一等奖 22注 6178元

### 3D游戏(2007094期)

中奖号码:4 1 5  
奖等 江苏中奖注数 每注金额  
单选 1391注 1000元  
组选3 0注 320元  
组选6 5457注 160元

### 篮球“单场竞猜”(07092期)

对阵球队:波特兰VS休斯顿  
开奖结果:6 5 3 9  
奖级 中奖注数 每注金额  
一等奖 11注 9800元

### 江苏5+1(07028期)

中奖号码:64260 2  
奖级 中奖注数 每注金额  
特等奖 1注 800000元

### 足彩“4场进球游戏”(07036期)

正确投注:3+1120210  
奖级 中奖注数 每注金额  
一等奖 170注 19705元

### 福彩双色球(2007041期)

红球号码:1 3 9 11 26 31  
蓝球号码:12  
奖等 中奖注数 每注金额  
一等奖 1注 5000000元


**格林地板**  
GREEN FLOORING 全国连锁授权专营

[2007年4月15日-2007年12月31日]  
购地板就有机会成名人配名车

# 格林地板百万巡赏品牌监督大使

2007年4月15日—2007年12月31日活动期间,在格林地板授权网点购买格林地板30平方米以上用户,均可领取VIP券(每户仅限一张),VIP券副券投入格林地板特制摇奖箱,2008年1月1日—2日海选出多名VIP客户。(本次活动由南京市公证处全程监督公证)

VIP客户经格林地板公司专业培训,即被聘为格林地板品牌监督大使,并享受品牌专车免费使用权。

主办单位:格林地板 江苏省地板协会  
 协办单位:金盛国际家居  
 协办媒体:扬子晚报/现代快报/金陵晚报  
 南京晨报/365地产家居网/搜房网  
 活动监督:国家林业局南京人造板质量监督检验站/  
 省产品质量监督检测中心所

# 3000<sup>m<sup>2</sup></sup>

工厂价优质品牌地板特惠供应



格林地板品牌大使 刘璇

# 格林地板 39元/M<sup>2</sup>起

# 名声大赠 第一季

2007年4月15日-5月6日

绝对震撼现场:金盛国际家居(江东门店)一楼中央大厅  
绝对精彩时间:2007年5月5日-5月6日

电话报名:025-57918887 短信报名:13913867880

www.greenfloor.cn 免费服务电话: 8008289693

授权专卖店:	金盛江东门店 88631822	金陵装前城 83978182	金盛桥北店 85051681
	江宁装饰城 85122816	石林家私家店 86976508	石林光华门店 85016511
	石门坎五洲店 84637363	大厂店 57768737	金口店 66376383
	六合店 87121318	溧水店 56215008	