

降息通道中 提前还贷划算吗

银行人士：两种情况不适合，可购房贷理财产品减负



“现在提前还贷的人很多，基本上每个月都有，但是基本上都是利率上浮了1.1倍的那些客户。”昨日建行一位客户经理告诉记者。进入下半年，不少还贷中的老客户盘算着是否在年底提前还贷。不过，业内人士建议，降息通道下，选择提前还贷并不是明智的选择，市民可以选择其他理财方式为自己的贷款“减压”。

□现代快报记者 王海燕

7折利率老客户不要提前还贷

“对于正在享受房贷利率7折优惠折扣的借款人，在连续降息政策环境下，最不应该提前还贷的。”一位银行人士称，在2008年买房贷款的借款人，有很多人享受到当时的7折优惠利率。而在首套房贷利率最低只有8.5折。

该人士算了一笔细账，对于前几年拿到了7折优惠利率的客

户来说，目前5年期以上基准贷款利率为6.55%，享受7折优惠的客户真正贷款利率也仅为6.55% \times 0.7即4.58%，和目前5年期以上公积金贷款4.5%的利率水平相当。

所以在目前贷款优惠越来越少的环境下，将7折优惠的贷款提前还掉并不是一项好的选择。

已过还款中期不适合提前还贷

现在申请房贷的市民主要选择的是两种还款方式，即等额本息和等额本金还款法。但是很少有人算过每月所还贷款中本金和利息的比例。银行人士表示，如果所剩的贷款中，每月还款中的本金占多数，那么这时候提前贷款可节省的利息并不多。

“所谓提前还贷，就是将剩下的本金还掉，而这部分本金不再需要支付利息。”银行人士表示，如果客户使用的是等额本息还款

法，且已过了还款阶段中期，那么提前还款实际能够节省的利息很有限。

另外，使用等额本金还款法的客户，且还款期已经达到1/4的客户，在月供构成中，本金也开始多于利息，如果这个时候提前还款，也不利于节省利息，特别是进入还款期后期，更没有必要提前还款。而且有些银行已经开始在合同中约定提前还贷的违约金的收取标准了。

提醒

部分银行提前还贷规定

工商银行：

贷款期限满1年后可申请，需提前1个月预约，最低还款额不低于1万，每年有2次机会。

农业银行：

贷款期限满2年后可申请，提前1个月预约，最低还款额不低于1万，一年有1次机会。

中国银行：

房屋贷款期限满6个月后可申请提前还贷，每个月上半月直接到支行办理，还款额度不低于1万元，每年原则上不超过3次提前还贷机会。

建设银行：

房屋贷款期限满6个月后可申请提前还贷，每月上半月可随时到随办，下半个月要提前预约。最低还款额不低于5000元，每年可办理2次提前还贷。

招商银行：

各支行每周安排2天时间办理提前还贷，最低还款额1万元，每年提前还款次数没有限制。



资料图片

房贷理财产品为贷款减负

贷款总是要付出利息，如果有闲钱不去提前还贷，又能怎样减轻贷款的压力呢？

“房贷理财产品也能起到同样的效果。”记者了解到，目前已有多家银行推出了具有理财功能的房贷还款账户，市民将闲置的资金存入这个账户，就可以抵扣贷款本金，从而节省利息支出。

比如工行、光大、深发展等，都有以存抵贷的功能。办了这种房贷理财产品，银行会将办理了房贷的客户账户中超出一定数额以上的活期存款视同为提前还款，抵扣贷款本金。如果市民遇到新的投资机会、开支计划，或者急需用钱，也可以随时支取存在账户中的存款，包括被视为提前还

款的部分存款。银行每天根据账户中的资金情况计算抵扣收益，每月定期汇总支付到客户账户中，这样即使账户中的资金经常变动，也能节省利息。

值得一提的是，对于不同的资金量，银行所制定的抵减标准往往不尽相同，一般来说，资金量越大，可供抵减的比例也就越高，房贷客户可以量力而定。

另外，银行人士建议市民可以选择一些短期的理财产品，如三个月以内的产品，等到有明显投资机会时进行投资。目前，银行主推的理财产品是3个月内的短期、超短期保本或稳健型理财产品，很多短期理财产品年化预期收益高达4%-5%。

封闭式基金昨行情	代码	名称	收盘	涨跌%	贴水	代码	名称	收盘	涨跌%	贴水	代码	名称	收盘	涨跌%	贴水	代码	名称	收盘	涨跌%	贴水
代 码	名 称	收 盘	涨 跌%	贴 水	150057 基金稳健	0.878 0.00 -14.92	150059 基金华瑞	0.927 -0.65 -11.12	500003 基金安信	0.877 -0.57 -6.23	150062 普通增利A	1.023 0.00 -1.26	150065 长盛同瑞B	1.034 -0.29 8.05						
150022 万 元收 益	0.749 -0.67 -19.98	184701 基金同德	0.808 0.00 -14.35	150008 基金稳健500A	0.904 -1.21 -10.83	184682 基金金利A	1.048 -0.76 -0.10	150009 幸福添利A	1.024 -0.59 -0.08	150047 银华利A	1.036 -0.22 8.05									
184728 基 金基 金丰	0.527 -0.58 -19.18	184693 基金基	0.905 0.11 -14.28	150009 基金稳健500B	0.905 -1.21 -10.68	184616 基金金利B	1.048 -0.76 -0.10	150008 幸福添利B	1.016 -0.59 -0.08	150047 银华利B	1.036 -0.22 8.05									
500058 基 金基 金丰进	0.727 -0.14 -18.77	184698 基金基	0.716 -0.14 -13.59	150030 基金稳健500A	0.933 -2.21 -10.55	184698 基金金利A	0.876 -0.95 -0.00	150096 东方进取	1.049 -0.59 -0.08	150058 东方进取	1.016 -1.12 11.87									
150018 基 金基 金丰进	0.850 0.35 -18.27	500018 基金基	0.805 -0.25 -13.03	150064 长盛成长添利A	0.935 -0.32 -10.44	150083 基金稳健500B	0.934 -0.95 -0.00	150085 东方进取	1.027 0.00 -0.79	150015 东方进取	1.065 -1.12 12.00									
150051 基 金基 金丰进	0.824 0.11 -17.29	150104 基金基	0.881 0.22 -12.27	150049 基金稳健500A	0.945 -0.43 -8.97	150063 普银稳健	1.184 1.11 -0.00	150064 东方进取	1.027 0.00 -0.79	150067 东方进取	1.263 0.07 15.03									
150076 基 金基 金丰进	0.679 0.36 -17.13	184692 基金基	0.844 -0.24 -12.24	500002 基金稳健500A	0.903 -0.57 -8.94	150070 基金稳健500B	0.826 -0.34 -0.34	150076 东方进取	1.027 0.00 -0.79	150052 东方进取	1.261 0.07 15.03									
184722 基 金基 金丰进	0.755 0.26 -16.98	150012 基金基	0.993 0.80 -11.98	184692 基金基	0.928 -0.12 -8.56	500007 基金稳健500A	0.945 -0.53 -2.47	150054 东方进取	1.027 0.00 -0.79	150077 东方进取	1.261 0.07 15.03									
184721 基 金基 金丰进	0.775 0.26 -16.98	150012 基金基	0.993 0.80 -11.98	184692 基金基	0.928 -0.12 -8.56	500007 基金稳健500B	0.945 -0.53 -2.47	150054 东方进取	1.027 0.00 -0.79	150077 东方进取	1.261 0.07 15.03									
500011 基 金基 金丰进	0.879 0.34 -14.99	150036 基金基	0.925 0.00 -11.35	150005 工银500A	0.957 0.30 -6.58	150068 信诚祥符	0.826 -0.85 -2.08	150036 基金稳健500A	0.977 -1.52 23.98	150033 东方进取	0.783 -0.49 20.69									
150028 基 金基 金丰进	0.850 0.47 -15.49	150036 基金基	0.925 0.00 -11.35	150005 工银500A	0.957 0.30 -6.58	150048 银华瑞祥	0.963 0.00 -0.11	150036 基金稳健500B	0.977 -1.52 23.98	150033 东方进取	0.783 -0.49 20.69									
500015 基 金基 金丰进	0.786 0.00 -14.94	500009 基金基	0.963 0.00 -11.26	500008 基金稳健500A	0.789 0.13 -6.46	150081 基金稳健500B	1.075 0.00 0.00	150036 基金稳健500A	0.977 -1.52 23.98	150033 东方进取	0.517 0.19 11.42									

开放式基金昨净值	基金名称	单位净值	基金名称	单位净值	基金名称	单位净值	基金名称	单位净值	基金名称	单位净值	基金名称	单位净值	基金名称	单位净值	基金名称	单位净值	基金名称	单位净值	基金名称	单位净值
华安创 新股票	博时价值增长	0.5720	博时价值增长	0.6800	长盛债	0.7390	华宝货币	0.9210	万家利A	1.0550	海富通稳健	0.5521	信达澳亚	1.0720	浦发银行	1.0580	信达澳亚	1.0720	浦发银行	1.0580
华安创 新股票	博时价值增长	0.5529	博时价值增长	0.6747	博时价值增长	0.6800	华安货币	1.0050	易方达货币	0.6415	华安货币	0.6415	华安货币	1.0350	华安货币	1.0350	华安货币	1.0350	华安货币	1.0350
华安创 新股票	博时价值增长	0.5720	博时价值增长	0.6800	长盛债	0.7390	华安货币	1.0050	易方达货币	0.6415	华安货币	0.6415	华安货币	1.0350	华安货币	1.0350	华安货币	1.0350	华安货币	1.0350
华安创 新股票	博时价值增长	0.5720	博时价值增长	0.6800	长盛债	0.7390	华安货币	1.0050	易方达货币	0.6415	华安货币	0.6415	华安货币	1.0350	华安货币	1.0350	华安货币	1.0350	华安货币	1.0350
华安创 新股票	博时价值增长	0.5720	博时价值增长	0.6800	长盛债	0.7390	华安货币	1.0050	易方达货币	0.6415	华安货币	0.6415	华安货币	1.0350	华安货币	1.0350	华安货币	1.0350	华安货币	1.0350
华安创 新股票	博时价值增长	0.5720	博时价值增长	0.6800	长盛债	0.7390	华安货币	1.0050	易方达货币	0.6415	华安货币	0.6415	华安货币	1.0350	华安货币	1.0350	华安货币	1.0350	华安货币	1.0350
华安创 新股票	博时价值增长	0.5720	博时价值增长	0.6800	长盛债	0.7390	华安货币	1.0050	易方达货币	0.6415	华安货币	0.6415	华安货币	1.0350	华安货币	1.0350	华安货币	1.0350	华安货币	1.0350
华安创 新股票	博时价值增长	0.5720	博时价值增长	0.6800	长盛债	0.7390	华安货币	1.0050	易方达货币	0.6415	华安货币	0.6415	华安货币	1.0350	华安货币	1.0350	华安货币	1.0350	华安货币	1.0350
华安创 新股票	博时价值增长	0.5720	博时价值增长	0.6800	长盛债	0.7390	华安货币	1.0050	易方达货币	0.6415	华安货币	0.6415	华安货币	1.0350	华安货币	1.0350	华安货币	1.0350	华安货币	1.0350
华安创																				