



为享受首套房基准利率 提前还款划算么?

银行人士称要看贷款余额还剩多少



漫画 雷小露

情况1 提前还款后还要再买房 比较不同方案的总利息支出

2009年,张女士买了首套房,当年贷款70万,利率打7折,贷款期限30年,总共要还122.6万元,本息合计已还了22万多,剩下100万中有40万的利息60万的本金。

“看上了一套200万的房子,手上现在有140万的现金,是作为第二套再贷60万?还是把第一套房的60万本金提前还掉,再买当作首套房?”张女士很纠结,一方面第一套的7折利率实在难得,但是如果第一套房贷款不结清,再买就算二套房,贷款利率要上浮10%,到底要不要提前还?

“上述两种情况哪种更划算,关键要看哪一种所还的利息更少。”一家国有大行房贷部人士帮着算了一笔账,第一种方案,将第一套的60万本金提前还掉,张女士手中还剩下80万的现金,200万的房子还要贷款120万元,按照首

套房6.55%的基准利率等额本息还30年算,利息总共154.5万元。“第二种方案就是不提前还款,140万元作为张女士第二套房的首付,剩下的60万贷款利率上浮10%。同样是等额本息还30年,利息86.7万元,加上第一套还剩下的40万利息,两套房子总共还利息126.7万元,比第一种方案的利息少将近30万。”这名房贷部人士表示,虽然张女士提前还款后可享受首套房政策,但合计支出的利息更多,所以她提前还款并不划算。

“贷款余额不多的家庭,提前还款相对划算。”上述房贷部人士表示。“因为虽然7折的利率优惠很诱人,但这部分的贷款余额已经很少了。而如果不提前还款就得当作二套房,需要上浮利息的贷款金额比较大,所以提前还款划算。”

情况2 提前还款后不需要再买房 权衡投资收益和房贷利率

“临近年底,不想背债过年的想法让不少市民有了提前还款的冲动。而另一方面,不时冒出的高收益理财产品又诱惑着他们去投资。到底是提前还款,还是去投资理财,成了部分市民的两难选择,王先生就是这其中的一员。2012年,王先生贷款50万元购买第二套房,按照当时的政策利率上浮10%,贷款利率为7.2%,每个月等额本息共还款将近3400元。近期,王先生在纠结,是用手头的闲钱去投资,还是提前还款减轻每个月的房贷压力。

“房贷利息超过7%还是挺高的,而且现在处在等额本息还款的头几年,还在大量地还利息。如果投资收益不能覆盖房贷利息,建议提前还款。”一家股份制银行理财经理解释,目前多数理财产品年化收益率在5%左右,王先生的贷款

利息超过了7%,贷款成本远高于理财产品的收益率,所以不如提前还款减轻房贷压力。“但如果有更强的投资能力,能通过炒股、炒汇等途径谋取更高的收益,收益率超过房贷成本,那就没必要将闲散资金拿来提前还款。”

这名理财经理建议,对于不急于再买房而手头有余钱的客户,提前还款是否划算,关键要看拿余钱产生的投资收益和房贷成本比较。“比如,享受了7折利率优惠的客户,提前还款就不划算了。”他解释,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%×0.7即4.585%。“即便不会其他投资,拿着手头的余钱买银行理财产品,5%的年化收益率也比房贷利息高,所以将7折优惠的贷款提前还掉并不是一项好的选择。”

10.28 第15个世界男性健康日

南京建国男科医院迎来就诊高峰

现场直击

昨天的金陵古城,秦淮河畔,武定门边,一大早,南京建国男科医院门诊大厅人头攒动。昨天是10月28日男性健康日,南京建国男科医院做了充足的准备,专家团队和医护人员全员上岗,各种先进的医疗设备满负荷运转,我们昨天上午8点10分赶到南京建国男科医院门诊时,看到患者虽多,却有条不紊,各楼层都有导医引导,忙而不乱。

正在现场指挥的该院医疗技术总监,著名男科专家苑章告诉我们,今年是第15个“10.28男性健康日”,经过了15个年头的宣传普及,

全社会已经高度认可男性健康的重要性。记得十年前医院第一次开展男性健康日宣传时所知者寥寥无几,现在男性健康意识已经大大增强。今天现场除了许多男士外,很多是妻子带着丈夫,老伴陪着来,更有一些子女带着父亲来做体检。我们在挂号处看到一个小伙子带着父亲在排队拿体检报告单,得知他来自六合,父亲之前患有前列腺肥大和前列腺炎,大医院要求开刀切除,但老父亲心脏不好,就来到建国男科医院进行保守治疗,住院治疗一段时间后效果非常理

想,又可以走医保报销。这次想到男性健康日,自己应该带父亲到医院来复查一下,自己也顺便做个男科体检。我们看到性功能检测室外排队队伍较长,苑章介绍,很多男士对性功能的相关检测非常感兴趣,有的妻子拉着老公来指定要做这项检测,因此比较火爆,这和近年人们的观念改变很有关系,“性”和“性功能”也不再是讳疾的话题。

截至下午5时,苑章教授通报了男性健康日当天的门诊统计数据:接诊186人次。其中来进行男科健康体检的135人次。



昨日,南京建国男科医院迎来就诊高峰

五类人群更需男科体检

著名男科专家、南京建国男科医院医疗技术总监苑章介绍,有五类人群是最容易受到男性疾病侵袭的。

白领男性 大多数都有这样的“职业习惯”:早起上班,坐在电脑前工作8—10小时,回家后又坐在电脑或电视前数小时;工作时顾不上喝水,有尿也没时间上厕所;常常熬夜。这种生活方式让男性常常处于久坐、憋尿、接触辐射等状态中,使睾丸局部温度增高,易发前列腺疾病、泌尿生殖感染及不育。

私营企业主 由于生活无规律、烟酒无度、应酬多、经常熬夜等情况,极易引发病毒感染。长时间处于开车、久坐不动、饮水不足、憋尿、卫生差、性生活不规律、嗜烟酒等,导致尿频、尿急、尿线分叉症状。

司机 长期受前列腺炎、泌尿生殖感染、性功能障碍等疾病的困扰。

中老年人 许多老年人出现排尿不畅、尿等待、尿线细、尿滴沥等现象是不会引起重视的,通常会认为上了年纪,这都是自然的事。其实不然,这一般是前列腺增生所致。

打工者 由于卫生条件差常引发泌尿生殖感染。

在这几类人群中,除了老年人之外,尤其以30—45岁年龄段的男性居多,他们长期处于亚健康的“透支”状态中,外似强壮,实际上抵抗力很差,长期处于无规律的生活、久坐、憋尿、不节制的酗酒和抽烟、饮食无度、嗜辛辣、环境污染以及来自家庭和工作的压力等因素,使他们的健康极度透支,成为亚健康男人。

因此,苑章提醒这五类人群,一定要关注自己的健康状况,每年至少做一次男科健康体检,做到疾病早发现、早治疗。

专家阵容强 各项技术新

据介绍,为了迎接今年的男性健康日就诊高峰,医院早在一周前就进入了“备战状态”,开通健康咨询热线025—52238888;全体医护人员进行细致认真的培训,同时严查各诊疗环节,以确保各项男科技术的临床应用,提高患者的就医质量。

许多患者都知道南京建国男科医院有个老专家顾问团,都是一些德高望重的省内著名男科专家,如鼓楼医院原泌尿外科主任郑世广,原中医男科主任孙承祺;江苏省人民医院原泌尿外科主任徐承良、程双管;454医院原麻醉科主任魏增智、原泌尿外

科主任宋永胜、王成贵;中大医院原泌尿外科苑章;江苏省性学会学术部副部长陈利生;南京市司法鉴定协会法医临床专业委员会委员马金涛;江苏省首家功能障碍司法鉴定实验室创始人之一丁学刚等。建国医院主力团队里的孙抗军、文双轮、许建梁、曾超等中青年专家也悉数上阵。

此外,本次男性健康日南京建国男科医院还展示了现有的十二大高新诊疗项目:智源腺体激活6+1平衡技术治疗前列腺疾病、动脉血管内皮功能激活技术治疗男性勃起功能障碍、免疫细胞激活技术治疗湿

疣、病毒基因靶向技术治疗疱疹、360°离子渗透抑菌技术治疗泌尿生殖感染、定性排查分型介透技术治疗不孕不育、显微光波离子微雕术治疗包皮包茎、改良型阴茎脱套延长术治疗阴茎短小、宋氏脱敏早泄治疗术(阴茎敏感神经分离术)治疗早泄、针式显微通脉技术治疗精索静脉曲张、尿道下裂成形术治疗尿道下裂、睾丸鞘膜积液翻转术治疗鞘膜积液等,几乎每一项都是经过千锤百炼,积累了大量的临床经验,临床运用起来游刃有余。

张弛

男性朋友平日应合理安排作息时间,注意个人卫生;多喝水、不憋尿;切勿暴饮暴食、烟酒过量。此外,一旦出现尿频、尿急、尿痛、尿不尽;尿道灼热、尿道口流脓、红肿、有分泌

物;阴囊坠痛、会阴部潮湿;性功能减退;包皮过长、包茎等症应及时到专业男科医院接受规范检查与治疗。同时近期气候舒爽,很适宜各类男科手术的开展,利于术后修养与恢复。

2014男性健康日
南京建国男科医院
高级专家团温馨提示