

加息预期激发提前还贷潮

专家提醒：还贷需精打细算

“最近很担心央行加息，尤其是在今年年底前。”市民穆先生表示。近期央行再度提高存款准备金率，虽然对加息央行仍然比较慎重，但是随着货币政策由“适度宽松”转向“稳健”，业内多位分析人士指出，加息通道已经打开。

“如果在年底前加息，明年1月1日之后房贷每月要多还100多元。”因此穆先生正盘算着是不是要赶在加息前提前还掉一部分房贷以减轻来年还贷的压力。记者从部分银行了解到，临近年底，像穆先生这样担心加息多还利息的贷款者数量增多，前来咨询提前还贷事宜的人数也有所增加。



提前还贷也需“精打细算”

年末涌现

提前还贷潮

“最近来电话咨询提前还贷事宜的客户数量确实有所增加。”招商银行某支行有关人士告诉记者。这位人士表示，对于提前还贷，目前招行有两种方式可以操作：一类是开通自助还贷渠道的客户，可以无须预约直接通过电话银行、个人网银专业版、大众版自助提前还款。“不过大部分客户目前都没有开通这项服务功能。”而对于没有开通自助还款功能的客户则需要与其签订贷款协议的分支行客户经理联系，预约提前还款事宜。“如果一开始没有开通自助还款，而现在想开通自助还款还是需要联系之前的客户经理。”这位人士

表示。不过虽然来咨询的人数有所增加，但来提前还款的人数并没有实质性增加，这位人士表示。

工商银行一位人士告诉记者，最近前来咨询提前还贷事宜的人数确实有所增加，根据工行目前的情况，若需提前还款，必须在预定还款前10个工作日到贷款所属的分支行进行预约。“虽然目前有加息预期，但我认为有些还款者还应根据自己实际情况考虑清楚，不是所有情况都适合提前还款。”这位人士表示。

提前还贷

需“三思而后行”

虽然提前还贷可以少还一部分利息，但是在目前负利率的局面下，如果把握投

资机会，巧用资产组合，仍然可以取得不错的收益，而有些收益完全可以超越房贷利率，因此银行理财专家建议，有几类情况并不适宜提前还贷。

首先，对于房贷利率折扣较高尤其是享受7折利率优惠的首套房贷客户。有银

行人士为客户算过一笔账。对于一笔剩余还款金额为60万元，还款期限8年的按揭贷款来说。如果将手里的10万元闲置资金用于提前还贷，按加息后的八五折利率5.21%计算，在不考虑央行日后加息的前提下，提前还

款可以节省22491.82元的利息。而对于这10万元资产可以有多种投资渠道，选择最保守的银行存款方式，按照目前银行整存整取最长5年，4.2%的存款利率，五年后利息收益为21000元。到期后再将10万元本金和21000的利息收益转存成三年期，存款利率为3.85%，三年后又可以获得13975.5元存款利息。在不考虑央行日后加息的前提下，8年下来可以获得存款收益34975.5元，超过提前还款节省的利息。

第二类，对于采用公积金等额本息还款已到还款中期的情况，这时选择提前还款也不太适合。等额本息还款是每月还款总额固定，其中还款本金递增，还款利息递减，也就是说借款人前期还的利息比重较大，本金比重较小。如果借款人到还款中期再选择提前还贷的话，已经偿还了大部分的利息，提前还款的部分则更多的是本金，这种情况再选择提前还贷的话意义不大。

第三类，公积金等额本息还款期已过1/3。等额本息是将贷款总额平分成本金，根据所剩本金计算还款利息，随着还款时间的增加，所剩本金减少，还款利息也越来越少，当还款期超过1/3时，其实借款人已还了一半的利息，再选择提前还贷的

话，偿还的更多是本金，不能有效地节省利息支出。

第四类，投资收益率高于贷款利率。以100万的闲置资金为例，目前很多信托产品的预期年化收益率都达到9%以上，远远超过同期贷款利率。除了购买信托产品之外，今年以来，新股发行节奏较快，几乎每周都有6只以上的新股发行，如果有100万以上的闲置资金，投资者完全可以拿这个100万资金打新股，闲置时购买银行短期理财产品，该投资组合的收益，也可以在抵消贷款利率后，获取更多收益。

小贴士

提前还贷五步走

记者从各大银行了解到，目前提前还贷，大部分银行都要求客户提前预约，如果要提前还款，客户需要提前与具体分支行取得联系，多数银行可以通过电话银行预约。在预约之后，客户可以带上身份证和贷款合同，填写提前还款申请。银行在收到借款人申请后逐个进行审批，一旦审批完毕，银行将通过电话等方式通知客户，客户可以按制定方式到柜台或自动取款机正式还款。最后，还需要办理解除抵押、注销备案等后续工作。(据《上海证券报》)

玉兔迎春 建行送瑞 建行金 兔年新品全面上市



“建行金”品类丰富、寓意深远、设计精美、做工精湛，是您投资理财、馈赠亲朋的“黄金之选”。兔年新春即将来临，建行为您精心设计了多款黄金新品，敬请关注！

***自主品牌：**建设银行是国内首个拥有个人实物黄金业务自主品牌的商业银行，“建行金”实物黄金产品系列均蕴含建设银行良好的信誉。

***种类多样：**可为客户提供多种系列、多种规格的产品。产品系列有：投资金条系列、婚庆系列、感恩系列、贺岁系列等，产品规格从2克至5000克不等。能满足您投资、馈赠和收藏等多种需求。

***投资价值：**“建行金”实物黄金产品具备了黄金的一贯属性，能够较好的抵御通货膨胀，兼具保值、增值的作用。

***服务多元：**建设银行可以为您提供代保管服务，并提供黄金价格查询和服务咨询等服务。并对部分产品提供代保管回购服务。



平安观音



弥勒佛



好运兔



玉兔送福



和和美美



金元宝



送财双兔



生肖·兔



借问双兔图



投资金条



百福兔



幸福精灵


中国建设银行
China Construction Bank
客户服务热线：95533
网址：www.ccb.com