

房贷是一场豪赌 未来房奴 将被套一辈子吗

无论过去、现在,还是将来,当房奴都不会是一段轻松的旅程。

“退伍”房奴还清贷款 坐享增值红利

陈先生是上海最早一批房奴中的一员,对于这个“奴”字,他觉得用得一点都不过分。12年前,研究生毕业的他拖家带口来到上海工作,为了在这个大城市扎下根,他咬牙贷款买了房,总价40多万。“当时每月工资5000块,房贷就要2000块,太太没有工作,孩子要读书,真觉得天都要塌下来了,只能拼命工作赚钱。”

回忆过往,陈先生感叹,当时买房做房奴无异于一场豪赌,庆幸的是,他赌赢了。如今,他还清这套房子的贷款,投资有道的他还在后来经济宽裕后又购置了其他房产,资产在10年中翻了几番,少量的房贷已经不值一提。几个房本在手,陈先生称这也是一种“安全感”,不用为钱而愁,也不用为了赚钱而工作,无论是自己的职业规划还是孩子的教育计划都有了底气。

“现役”房奴负债数百万 楼市走向不明

“还贷30年,每月1万。”每每提及自己的房贷账单,小孙都免不了被人说“胆子太大”。事实上,房贷占据了他们收入的大部分,的确将她和丈夫压得喘不过气来,他们甚至为此约定5年内不生孩子。但是,小孙也常拿首批房奴们熬出头的例子安慰自己,收入会增加,房价也会涨,相对地,以后房贷就不是太大的负担了。

和很多现在的新房奴一样,小孙夫妇也是十足的刚需,买房结婚主要是为了自己安家,虽然“压力山大”,依然觉得是个“甜蜜的负担”。而且,与10多年前不同,现今房产的投资价值已经被广大公众认同,促使小孙夫妇倾其所有地去买另另一个重要原因就是现在飞涨的物价和匮乏的投资手段。“房子是投资自住两相宜,而且可以动用公积金,租房也只是给房东打工,指不定房价越涨越高以后更买不起呢。”

不过,也有人提醒,首批房奴贷款不过几十万,10多年后集体迎来了无债一身轻的日子,同时坐享增值红利,如今房奴的贷款却动辄几百万,楼市也进入调控期,还贷生涯看起来更加遥遥无期。

未来,房奴又将如何

坚持“唱空”楼市的房产评论人牛刀认为,现在表面上看房价上涨了,个人财富增值了,但房价上涨就是货币贬值,其实是一个巨大的泡沫吞噬了城市居民的财富。很多年轻的家庭,房贷支出占家庭收入的80%,而健康的经济体房贷只占家庭收入的30%左右。当经济高速增长不再时,这些家庭肯定守不住房产甚至引发全社会出现系统性崩溃。相比股票套牢顶多只是一两年,房地产被套少则一二十年,多则一辈子。

另一面,“唱多”派则在坚持称房价还将上涨,上海、北京等大城市房价与纽约、东京、香港相比还属于低谷。例如,经济学家金岩石就认为,北京房价50万元/平方米也无妨。如果他的说法没错,未来想做房奴可能是更奢侈的愿望。

值得注意的是,高房价已经给“先买房,后结婚”的传统观念带来了潜移默化的影响,这种观念历来被视为助涨房价的的推手之一。

(摘自《新闻晚报》)

两个案例教你比较提前还贷是否划算

业内人士表示,提前还贷不一定适合每个人,需要从贷款利率、个人投资能力、个人短期资金需求以及经济大环境四个方面综合考虑。

【案例1】
丁先生在2007年年底贷款100万元购买了第一套房,当时享受的是银行首套房七折下浮优惠利率,借款期限为15年。

专家:央行加息或降息调节的都是贷款基准利率,借款人原来享受到的优惠利率折扣是不受影响的。而目前由于信贷收紧,银行对一套房贷利率优惠仅为八五折到九折,而且对于申请人的要求也会卡得更严。若提前还贷的话,以后再有购房需求,不但享受不到这个利率优惠,而且还要执行二套房上浮1.1倍的利率。

【案例2】
陈小姐在2008年向银行贷款80万元购买了第二套房,签约时执行的是上浮1.1倍的利率,借款期限为20年。

专家:虽然目前处在降息通道中,但是陈小姐当初买房的时候执行的是1.1倍的利率,那么按照现在的利率来看,其负担的利息高达7.75%,相对目前的贷款利率水平来看是较高的。此外,陈小姐采取的是等额本息还款,这种还款方式的还款利息支出通常集中在还款初期。陈小姐的借款期限是20年,目前只还了4年,因此提前还款是可取的。

提醒一:罚息数额各有差异
市民在选择提前还款时,一般会支付一笔手续费,也称为“罚息”或“违约金”,一般在合同里面会写明。

记者比较发现,各家银行手续费差异较大。有的银行可以不收手续费,而有的银行则需要收实际还

款额1~3个月的利息,甚至有的银行需要收取实际还款额3%的手续费。

国有大行工、农、中、建、交里,交行提前还款不收手续费,而工行需要收2~3个月的利息作为手续费,其他银行则需收1个月利息。其中农行在贷款三年内提前还款的收一个月利息作为手续费,三年后则不收手续费。

大部分股份制银行都表示不收手续费。而浦发银行则表示若提前两年还款需收取还款金额3%的手续费,两年后则不收手续费。

外资银行一般是根据已经还款年限收取差异收费。如花旗银行,一年后提前还款需收取还款金额2%的收费,两年后收费降至1%,三年后则不收手续费;汇丰银行三年后提前还款不收手续费,两年后提前还款至少收取2万元的手续费,一年后提前还款至少收取3万元手续费。

提醒二:允许提前还贷时间不同

此外,允许申请提前还贷的时间也不一样。大部分银行都要求至少还款一年后才可以申请提前还贷,但也有个别银行表示随时可以申请提前还贷。

在国有行里,中行、建行需要还贷一年后才能申请提前还贷,工行需半年才可以提前还贷。

此外,招行、交行、东亚等银行都需要一年后才能申请提前还贷,华夏银行则表示可以随时申请还贷,“目前还没有变化。”

“一般房贷金额较大,若无特殊原因,一年内很少有客户会提前还贷。”一位银行房贷部门的工作人员表示。

提醒三:调整利息周期不同
一般房贷期限都在10年以上,在这个周期里,央行调整利息是难免的,而各家银行根据调整利息的时间也不一致。工行、农行、建行等中资银行大都一般是每年1月1日开始按照最近的央行基准利率调整为新的还款利息。

外资银行一般会选择在当月或当季度调整。东亚银行是在央行调整利息的第二个月开始按新利率执行,花旗银行是在下一个季度初按照新利率执行,而汇丰银行当日便开始按新利率执行。

对于房贷族来说,哪种调息方式更划算?专家表示,如果处在降息通道中,显然是越快调整越划算;若在加息周期周,则是越晚调整越划算。

业内:四原则考察提前还款是否划算

业内人士提醒,并非每个人都适合提前还贷,最好要综合宏观大环境和个人实际情况来判断。年末是否该提前还贷,主要考虑四个问题:贷款利率、个人投资能力、个人短期资金需求以及经济大环境。

首先,要看客户贷款时签订的合同中所确定的贷款利率。若使用公积金贷款,年利率较低,仅为4.5%左右,在这种情况下并不需要急于还款。而对于使用商业贷款的客户来说,目前来看5年以上贷款利率一般为6.55%,首套可享受8.5折~9折的优惠,二套房需上浮10%。在这种情况下,若前期签订合同时能享受到较低折扣利率的,也不必提前还款。

其次,是否提前还款需考虑个人的投资能力。资深按揭中介郑大源指出,如果手头有其他更好的投资理财项目如股票、基金、债券、理财产品等,若预计获取的回报能够覆盖贷款成本,客户最好将流动资金用于投资。

此外,从经济大环境来看,目前仍处于降息通道,短期内加息的可能性不大。客户“借的钱越多,时间越长就越好,不必急于还款。”

最后,郑大源建议,还要考虑未来一段时间是否需要流动资金。

理财专家:三种情况不宜提前还贷

一、签订贷款合同的时候享受7折到8.5折的利率优惠。由于已享受较低折扣的利率优惠,目前又处于降息通道中。若央行在年内无

提前还贷须知			
银行	可申请提前还款时间	手续费	最低优惠利率
东亚	一年后	一个月利息	8.5折
工行	半年后	一般2-3个月利息	8.5折
中行	一年后	一个月利息	基准
建行	一年后	一个月利息	8.5折
招行	一年后	无手续费	9.5折
兴业	三年后	无手续费	8.5折
华夏	随时可以	无手续费	8.5折
交行	1年后	无手续费	8.5折
央行调息后跟进时间	第二个月调整	每年1月1日调整一次	每年1月1日调整一次

银行	提前还款期限	手续费	最低优惠利率	央行调息后跟进时间
花旗	一年后全还	2%	8.5折	每季度初调整
两后全还	无			
三后还款	无手续费			
汇丰	一年后全还	最少收5万元	8.5折	当月调整
两后全还	最少收2万元			
三后还款	无手续费			
交行	三后	一个月利息	9折	每年1月1日调整一次
三后	无手续费			
浦发	2年内	3%	8.5折	每年1月1日调整一次
2年后	无手续费			

(本表仅供参考,具体情况以所签订房贷合同和该银行公布情况为准。)

降息动作,即使明年1月1日按照最新利率执行,利息也只会比前期更低。

二、等额本金还款期已过1/3的购房者。由于等额本金是将贷款总额等额平分成本金,根据所剩本金计算还款利息。也就是说,这种还款方式越到后期,所剩的本金越少,因此所产生的利息也越少。在这种情况下,当还款期超过1/3时,借款人已还了将近一半的利息,后期所还的更多是本金,利息高低对还款额影响不大。

三、等额本息还款已到中期的购房者。等额本息还款把按揭贷款的本金总额与利息总额相加,然后平均分摊到每个月中。其中每月贷款利息按月初剩余贷款本金计算并逐月结清。也就是说,每月还款额中的本金比重逐月递增、利息比重逐月递减。到了还款中期,已经偿还了大部分的利息,因此提前还贷意义也不大。

(摘自《广州日报》)

大龄剩女月入5000 如何理财购置80万房产

【理财案例】

李小姐,32岁,未婚,私企主管,月薪5500元左右,到年底还有6000元左右的年终奖。工作7年,目前攒下20万元存款,其中12万元存定期,8万元存活期。支出方面,平时每个月的花销包括房租在内大概3000元;余下的资金中李小姐每月定存1000元。目前,李小姐看中了一套价值80万元的房子,她想先凑足首付钱,然后通过贷款的形式把房子买下。同时,在还房贷压力不大的前提下进行一些低风险的投资,最后她希望通过买保险的形式给自己一份保障。为此,由中国工商银行国际金融理财师张金迪为其作规划。

【理财建议】
由于现在单身、租房,李小姐可以考虑先买套房子安稳下来,再为日后的生活做长远打算。从保障和投资方面看,李小姐一个人的风险承担能力较弱,如果投资建议以



保本型为主,在保险方面有必要增强,防范日后因意外或疾病带来的风险。

如果李小姐想攒下24万元首付款,剩余的钱向银行借贷,按照目前她每月定存1000元,年终奖

3278.69元,李小姐每月还有2300元的资金剩余,可以支付日常生活的各项费用。

但由于购房后每月的支出都较刚性,没有太多调整的空间,所以建议李小姐办理一张信用卡,以应对生活之中的紧急情况。在投资方面,可选银行发行的固定收益类理财产品,如债券型基金和保本基金。在资产配置比例方面,建议李小姐用70%至80%的资金比例投资固定收益类产品;10%至20%比例的资金投资风险类产品。在资产配置顺序方面,应优先安排配置固定收益类产品,进行资产保值,然后再考虑投资权益类,让资产增值。

保险方面,建议李小姐以大病保险为主,可采用期缴的方式缴费,借助保险的杠杆作用,解决未来可能出现的巨额医疗费用所带来的压力,保费以年收入的10%至20%较为合理。

(摘自《国际金融报》)

退休生活或需1500万 四点帮你攒够养老钱

■理财专家:吴征宇,中美联泰大都会人寿北京分公司营业处经理

【案例】
不知不觉尹先生就人过四十了,事业稳步上升的同时,身体开始渐渐发福,精力、体力都不似之前充沛,养老这个话题也开始在他和身边的朋友更频繁地出现。经常算算离退休还有多远?算算退休需要准备多少钱?之前尹先生认为这不是太重大问题,真的是这样吗?

尹先生目前家庭月收入2.5万,消费1万,以5%计算通胀,30年后,如想保持目前生活水平不变,需要多少呢?答案是4.32万。什么概念?其实就是现在每月有收入,支出其中1万,六、七十岁时还想过今天的日子,没了收入,支出却要4.3万。假设按这样的标准,尹先生从55岁退休,退休后生活的近30年,需要准备大约1500万,现在大家觉得退休的费用是不是大问题呢?

【规划四要点】

那么,怎样才能真正做好养老规划呢?要先从养老生活包括的内容说起,主要是四个方面:一、基本生活;二、品质生活;三、疾病控制;四、传承和税务。

作为中年人的普遍代表,我们给尹先生做以如下养老规划,希望能给大家带来有效建议。

针对基本生活,我们给尹先生推荐的最有效的工具就是养老年金,因为它的特点是安全且持续,完全符合基本生活的要求,它很像一个大水桶,年轻时我们坚持一瓢一瓢地往里盛水,上年纪后打开水桶上的龙头持续放水,和一般水桶不同的是,这个神奇的桶,里面的水永远放不光,只要人生存,不管活到多老,都会有水喝,这是其他金融工具根本无法达成的。

由于尹先生本身对股票基金小有兴趣,并且有一定的经验,所以在针对品质生活方面,他可以把一部分闲钱用于预期收益率相对高的投资工具,比如股票、基金,虽然看似有一定风险,但毕竟是一

个关于几十年后的规划,“时间穿越牛熊”,“定投平抑风险”,如果选择相对稳定的投资工具,佐以科学的投资方法,还是有机会在风险较低的情况下获得较高收益,保障老年品质生活。比如,他可以选择指数基金作定期定额投资,时间相对长的情况下,达到8%左右的年化收益应没有太大问题;而选择复利滚存的方式又可以让更多年后的收益增加数倍。即便是遇到某个阶段收益受外界因素影响处于低位,也因其主要针对品质生活部分,并不至于影响到他及家人的日常生活。

针对老年疾病控制,我们发现仅靠医保无法解决医疗费用不断高企的问题,而只针对“初次罹患”重大疾病的商业险又不能解决疾病多发的问题,所以,尹先生需要用医保作疾病控制的基础部分,而商业险则是治疗品质的保障,它的现金价值提取功能则能部分解决紧急现金的需要。

针对传承和税务问题,保险

和信托为尹先生起到了其他金融工具无法替代的作用,信托将资产所有人的意愿充分体现,而保险则是实现其梦想的载体。保险除了避税,其非显性资产的特点也为提升资产安全性提供了重要保障。我国的遗产税草案早已出台,实施应只是时间问题,保险因其标的物是人的健康和生命这一特殊原因,成为唯一零税率的金融工具,到那时,必然是解决遗产税的最佳工具。

另外,谈到退休规划时间的问题,建议最晚应该在预计退休年龄提前20年做准备,所以尹先生现在就必须要做计划了。因为当大家真正看到退休后那个巨大的缺口时会有感受,那不是一夕能够补得上的;而退休规划最合适的开始时间则是在工作的第一天就开始养成习惯,哪怕我只有3000的月薪、只能拿出300开始积累,都说明你那个巨大的人生工程开始动工了。

(摘自《卓越理财》)

临近退休月入7000元 如何理财 应对收入下降

问:我今年58岁了,再过两年就要退休了。我现在的收入每月有7000多元,每年还能领到10000元年年终奖,和同龄人相比,我的收入还不错。可退休后,我每月只能领到3000元左右的退休金,年终奖也没有了,收入的减少让我感到很不踏实。以前,我们也有些积蓄,前年儿子结婚,我们把大部分钱拿出来给儿子买房了,现在手头只剩下10万元,请问我该如何应对退休后收入下降。

答:退休后收入下降我们该怎么办呢?恐怕也只有两条路可走,一是开源,二是节流。从开源的角度看,你只有10万元的积蓄,加上退休前这两年的积累,能达到20万元就不错了。如果拿这20万元进行投资,就算每年能有10%的收益,也无法弥补每年减少的6万元收入(每月收入减少4000多元,年终奖减少1万元)。因此,要想维持退休前的收入水平,你或许还要准备退而不休的方案。从收入情况看,你是一名有一定技能的人,如果身体条件允许,你不妨考虑在原单位返聘或者到其他单位另谋一份职业。由于你每月可以领一笔退休金,企业又不需要额外缴纳社保,因此你在职场上的竞争力很强,找一份月收入4000多元的工作应该不难。加上少量财产性收入,总的收入仍能维持在退休前的水平上。

退休后最大的两块花费是娱乐和医疗,如果能在这两块花费上多动脑筋,就可以做到少花钱,多享受。拿医疗来说,如果我们能保持身体健康,少生病,少去医院,不仅可以减少医疗费用的开支,也提高了生活质量。再拿娱乐来说,现在很多社区都开设了一些针对老年人的娱乐项目,如社区的合唱团、乐队、舞蹈队等,这些活动基本是免费的,充分利用社区的资源,可以减少娱乐费用的支出。还有很多老年人会去老年大学,学一些新的技能,丰富自己的业余生活,这样的花费也不高。另外,旅游也是老年人热衷的娱乐活动,如果利用淡季出游,不仅可以享受较低的旅费,还可以获得更高品质的旅游体验。

面对退休后收入的锐减,一方面可以通过继续工作来弥补;另一方面也可以通过保持身体健康,充分利用社会资源,合理安排支出,来获得高品质的退休生活。

(摘自《理财周刊》汪标/文)



协办单位:

海南亚洲制药有限公司

董事长 楼金

总经理:

地址:海口市国际商业大厦12层
电话:0898-66775933
传真:0898-66700763