



2010年10月20日,央行首次加息,12月25日,央行再次加息。最近又有传言,说2011年1月份还有一次加息。中国银行发布的《2011年中国宏观经济形势分析与展望》报告指出,未来一段时间,央行很可能采取“小步快跑”式的加息策略,引导货币政策回归常态。报告同时预计2011年将有3次以上的加息。而国务院发展研究中心金融所副所长张承惠指出,央行在2011年宜继续加息4—5次,以缓解负利率状况。不少业内人士惊呼,2011年难道是加息年?在这样的政策下,购房者如何在即将到来的加息调控风暴中让自己的房产不贬值,让自己的还贷压力调整到最适当?

银行预期加息,房奴压力增大

## 提前还贷款心中算笔账

本报记者 梁敏

### 对于加息的预期,让房奴倍感压力

2011年,对于即将成为房奴和已是房奴的人来说,感触最多的字眼莫非是“涨”字。房价上涨,利息上涨,利率上浮……“在我看来,这种感觉就是不断往外掏钱,口袋越来越瘪了。”正在供房的王先生说。

记者询问了身边一些正在还房贷的市民,针对2011年的宏观调控政策,很多市民表示供房最大的压力来自不断的加息。“我去年年初时,一个月的月供不到2000元,现在每个月都2200多元了。再加下去,供房的

压力越来越大。”三里小区的刘先生向记者抱怨。

“有个朋友去年在奥林匹克花园小区买了套110多平方米的房子,是首套房,当时享受利率7.5折的优惠。而我去年下半年买房,第二套不仅要首付五

成,利率还要上浮10%,现在又不断加息。我和朋友同样在银行贷款20多万元,我一个月就得多支出近200元。要是再加息,我的支出还会更多。”李先生也向记者抱怨。

### 要不要提前还贷成热话题

“国家说加息是为了调控房地产,为何房价越高,我们负担越重?”这连经济学家们也无法解释的怪圈,却令这些工薪阶层的房奴们越来越焦急。面对高房价,面对高利率,

作为房奴,能做些什么?无非是在即将到来的重压之下寻找各种合适的解压方法。很多市民开始盘算,要不要提前还款。

“因为年底发年终奖,企

业派发红包等因素,部分市民资金充裕,每年年底会是提前还贷的小旺季。目前咨询提前还贷事宜的人不少,但真正办理的人不多。”市区一家银行的理财师告诉记者,由于加息

对于存量房贷的影响已经体现出来,很多市民对每个月多还款几十元钱还不是很在乎,但是听说今年的利率还要涨,心里不免有些担心。

### 享受优惠利率,不宜提前还贷

“即使接下来进入加息周期,借款人还是需要根据贷款的不同情况,考虑是否提前还贷。”理财师建议,如果借款人办理的是首套房贷,而且贷款利率执行的是基准利率下浮30%或25%,这种情况下借款人还是不要提前还贷为好。

“一般情况下,首套房借款人利率下浮,加息后每月还款

一般增加几十元,对借款人日常生活没有太大影响。”理财师表示,首套房对于借款人来说,加息因素的影响远远小于利率折扣带来的优惠。

此外,目前银行对贷款客户的调息方式主要有两种:一种是从加息后的次年1月1日起开始调息;另一种是对年对月,即从当年发放贷款的时间

开始至次年相对应的时间。如果来年1月1日调息,借款人感到压力大可以在明年1月份前提前还贷;如果是对年对月调整,借款人无需急着提前还贷,因为至少还有几个月的时间可享受原利率。

“是否提前还贷,还要看借款人选择的是什么还款方式。”理财师表示,如果选择的是等

额本息还款法,每个月还款金额固定,前期还的多为贷款利息;如果选择等额本金还款法,就是每个月还的本金固定不变,贷款利息越来越少。“选择等额本金还款的可以考虑提前还贷,等额本息还款法则不大划算,因为前期还的大多是付给银行当了利息。”

### 四类人不适宜提前还贷

业内人士表示,提前还贷与否,需要将个人的经济状况、理财能力和还款方式等多方面的因素结合起来考量。对于提前还贷,并非所有人都适合,以下四种情况就不必着急提前还贷:

有更好的投资收益率,不必着急还贷。5年期以上贷款基准利率是比一年期存款利率高得

多。而投资基金或股市,虽然有可能获得高收益,但也伴随着高风险。因此,如果只是单纯将储蓄作为投资方式,可考虑提前还款。如果购房者的风险承受能力较高,或有更好的投资渠道,可不必急于还贷。

选择等额本息还款方式还款,不必着急还贷。因为等额本

息还款,意味着每月还款总额固定,其中还款本金递增,还款利息递减。如果已到还款中期,大部分利息已经还掉,提前还款部分更多是本金,那么也没必要提前还贷,可以选择其他的投资渠道,更好地利用手里的现金。

已享受利率折扣购房者,不必着急还贷。对于已经拿到7

折、8折利率优惠的购房者来说,在已经享受折扣的情况下,如果30万元贷20年,加息之后,每个月多支出的也不过几十元,对生活并没有多大影响。因此,在房贷收紧的背景下,首套房的房贷不妨慢慢还。

此外,还贷资金为家庭应急资金的,也不应办理提前还贷。

一周  
热议

### 何时才能 坐等幸福来敲门

有经济学家说:“人连快乐都没有,还谈什么幸福。”这话说到了与房沾边的人的心里。是啊,这人一旦连安心都找不到,快乐又到哪里去找自己的东家呢?中央电视台财经频道1月12日发布“CCTV2010经济生活大调查”,调查结果显示,房价跌会让更多人感到幸福。其中,预期房价不变或下跌,幸福感强的人数多很多;预期房价上涨,涨5%至10%,对人们幸福感的影响并不明显。但如果房价上涨超过10%,则感到很不幸福和不幸福的群体比例明显增大。

面对像放风筝一样飞到高处的房价,大家的心都失去了淡定。有房的,看着房价涨到天上,大多数人体验到了资产的增值但财富尚未落入口袋。可一旦耳边听到一片调控之声和降价、征税的呼唤,无端地担心那房价下跌,连个做“名义”富豪的机会都没,少不了一家老少在一起会谈谈卖掉租房,等房子跌下来再拣便宜的事,白操了许多心。炒房的,挖空心思,总是这样那样地打探消息,分析政策,一遇风吹草动,睡不上几个安稳觉,巴不得调控早点到位,自己再有逢低介入的机会。

房子的压力搅得中国人整天拿房子说事,政府一次次调控,房地产商一口一声房价不可能下跌。中国安居然后乐业的安排被高房价打乱了,房产和幸福感何时才能友好相处呢?

幸福感不得不与房子挂钩,都出自于利益的算计。劝人重义轻利,那是清谈之议。利字摆上前,是有必要的。多层次房地产格局的均衡发展才是解决问题的根本之道,以廉租房、保障房来保住人民安居的底线,以高档房产来满足高端人士对生活品质的追求。房产需求的分流,不同的居民就会理性选择适合自己的消费对象。如此,让高的高上去,让低的低得有底线,房子就不会成为居民身上的负担,转而回归一个安心的家的角色。到那时,人们才真的可以坐在家,等着幸福来敲门了。

(千里)

编辑:梁敏 美编/组版:赵春娟