



房贷篇

# 房奴别“任性” 提前还贷细思量

□见习记者 郭飞飞

近期,降息给房地产行业带来利好,那么降息对普通购房者而言有哪些影响?已购房者是否可以提前还贷?房地产近期的回暖是否意味着其前景可期?

## 1 月供减少从明年开始

降息后,5年以上的商业贷款利率从原来的6.55%下调为6.15%,5年以上的公积金贷款利率从4.5%下调为4.25%。贷款利率下调,对房奴而言是一件好事。近期正准备换一套大房子的市民王先生说:“我看中了一套130平方米的房子,总价为60多万元,我准备付20多万元的首付,再从银行贷40万元。利率下调后,我每个月能少还104.53元。”

如果你打算近期买房子,我们就来算算与之前相比,利率下调能为你减负多少。

### ● 商业贷款40万元 贷款期限30年

降息前 基准利率6.55% 等额本息每个月还2541.44元

降息后 基准利率6.15% 等额本息每个月还2436.91元

每个月可少还104.53元

### ● 商业贷款40万元 贷款期限20年

降息前 基准利率6.55% 等额本息每个月还2994.08元

降息后 基准利率6.15% 等额本息每个月还2900.45元

每个月可少还93.63元

### ● 公积金贷款40万元 贷款期限30年

降息前 利率4.5% 等额本息每个月还2026.74元

降息后 利率4.25% 等额本息每个月还1967.76元

每个月可少还58.98元

### ● 公积金贷款40万元 贷款期限20年

降息前 利率4.5% 等额本息每个月还2530.6元

降息后 利率4.25% 等额本息每个月还2476.94元

每个月可少还53.66元

对于新购房者来说,贷款时银行会自动执行新利率,对于已购房者,利率是如何调整的呢?中国建设银行洛阳分行个人贷款部工作人员介绍,一般银行会在次年年初对已购房者执行新利率,并根据相应的还款方式计算出购房者的月供。

洛阳市公积金管理中心的工作人员表示,公积金贷款同商业贷款一样,在11月22日之后的贷款直接执行新利率,对于在22日前申请办理的贷款,会在明年年初执行新利率,市民不需要办理任何手续。

## 2 降息带旺地产股 投资买房要理性

降息一方面意味着买房者的购房成本降低,另一方面意味着房地产企业的融资成本降低,企业资金更为充裕。那么,现在适合进行房地产投资吗?

国泰君安证券投资顾问柳刚表示,根据总部的分析,在政策方面,土地市场偏冷,政策可能放松;在资金方面,因为通胀率较低,银行降息降准的可能性变大。虽然近期房地产股大涨,但房地产行业未来发展的不确定性较大,不建议增持房产。

此外,也有业内人士表示,此次降息主要是为了降低中小企业的融资成本,调整宏观经济结构,降息对楼市的刺激只是一时的,因此,对于刚需一族来说,从还贷压力出发,可以考虑在降息后购房,因为降息后房贷利率会下降;对于投资者来说,不建议继续投资房地产,不过地段较好的稀缺房产还是可以考虑的。

## 3 房贷利率下调 提前还贷有讲究

降息后,不少家庭重新审视了家庭房贷,还有人决定提前还贷,因为他们觉得欠银行的钱就意味着要支付利息。

中国建设银行洛阳分行房贷部门负责人表示,虽说房贷利率有所下调,但是否提前还贷要从辩证的角度来看。银行是按月计息的,你欠银行的钱越少、贷款的期限越短,向银行支付的利息就越少,如果单从减少利息支出方面来考虑,在购房时选择一次性付清是最划算的。房屋贷款设立的初衷是为了让人们在资金有限的情况下,改善居住环境,提高生活品质。

在签订贷款合同时,银行会根据贷款人的经济状况向其推荐合适的分期,一般情况下月还款金额不会超过家庭总收入的一半,因此银行工作人员认为,如果单纯为了减少利息支出,没有必要提前还贷;如果资金相当充裕且目前所投资的产品收益率低于贷款利率,则可以选择提前还贷。

不过,以下人群并不适合提前还贷:使用公积金贷款或在贷款时享受到利率优惠者。公积金贷款利率本身就很低,明年执行新利率后利息会比前期更少。等额本金还款额超过本息的1/3和等额本息还款过半的购房者。这部分人已经偿还了大部分的利息,后期所还的主要是本金,利率高低对还款金额影响不大。有收益率更高的投资渠道者。对于精通投资的人而言,与其提前还贷,还不如进行收益率更高的投资。

值得注意的是,如果有市民决定提前还贷,应提前向银行提出申请,看是否在银行允许提前还贷的时间内,且部分银行还会根据实际情况对提前还贷者收一部分手续费。市民在考虑提前还贷时,应综合各种情况,慎重考虑。

## 个股掘金

### ◎多氟多:具备较明显的产业链优势

公司正向电子氟化工、精细氟化工方向转型,下游涉及锂电池、集成电路、医药中间体等行业。锂电池产业链是公司转型核心,公司的动力锂电池项目已具备年产3000万安时产能,产品供不应求,公司正加大投资和产能改扩建力度,力争今年下半年达到5000万安时产能,明年下半年达到1亿安时产能。目前公司产业基本覆盖锂电池材料各个环节,包括萤石、氟化锂、电解液、正极材料等,具备较明显的产业链优势。

(齐鲁证券投资顾问 陈聪)

### ◎钢研高纳:新型高温材料收入快速增长

公司产品主要包括铸造高温合金,变形高温合金制品及新型高温材料等,主要被用在飞机、火箭、导弹的发动机,大型驱逐舰的燃气轮机及低功率舰船燃气轮机上。新型高温材料包括粉末收入快速增长,2014年收入约5000万元,毛利率在30%以上。该股上市以后价值不断被挖掘,机构资金利用震荡逐渐入市建仓,箱体形态突破之后在技术上呈上升趋势,目前股价仍呈上升趋势。

(民生证券投资顾问 侯涛)

### ◎得利斯:持续增长低估值股

山东得利斯食品股份有限公司是一家以生猪屠宰、冷却肉、冷冻肉、低温肉制品的生产与销售为主营业务的大型猪肉食品综合加工企业,主要产品包括生肉制品与熟肉制品,公司还生产卤肉制品、蛋制品、速冻食品等。公司受益于俄罗斯猪肉扩大进口以及北京京铁合作的延伸,未来不排除通过定增、并购等方式搭建自有电商体系,提升销售业绩。从技术面看,该股股价在成本上方运行,已经进入上行通道,处于阶段性的多头行情中。

(中原证券投资顾问 韩正刚)

### ◎澳洋顺昌:IT制造业中客户量大且稳定

公司是长三角区域IT制造业金属材料配送规模最大的物流服务商,同IT制造业中200多位客户建立长期稳定关系,客户产品涉及台式电脑、笔记本电脑、液晶显示器、液晶电视、服务器等,客户产品销售区域基本覆盖世界各地,其中包括三星、LG、飞利浦、华硕等世界知名IT企业。二级市场近期创历史新高,成交量有序增大,投资者可中线关注。

(国都证券投资顾问 段博)

### ◎美盈森:包装龙头企业

美盈森拥有大量的世界500强客户,从2006至今,美盈森毛利率一直居A股包装企业首位,并且大幅领先。通过比较所有A股包装企业可以发现,美盈森现金抓取能力最强。这都是优质客户赋予公司的特质。从技术面看,该股股价持续上涨,成交量也有逐步增大的态势,预计中线继续走高的概率较大。

(国泰君安证券投资顾问 柳刚)

提示:以上信息仅供参考。股市有风险,投资需谨慎。扫一扫下方二维码,可以获取更多关于以上个股的点评信息及风险提示。

(记者 宋辉锋 整理)



绘制 王伯晨