

理财收益低了 房贷要不要提前还?

还款容易借款难,大多月供族没有余钱提早还

本报记者 梅丹

本周,金融人都在朋友圈刷屏“新LPR”(贷款市场报价利率),对于广大市民来说,LPR是啥不重要,重要的是新LPR形成后,贷款利率降不降?房贷利率变不变?理财收益怎么走?记者从几位理财经理处得到的信息是,理财收益会跟着降,客户可配置点长期资产锁定收益,而房贷月供不会变,短期贷款利率有望降低。

理财收益走低,房贷利率不变,那用闲钱来理财是不是就亏了?“闲钱理财不如提前还贷”的观点再一次被摆上了讨论桌。



定好闹钟抢理财 4.62%的产品还是“飞了”

“4.62%的理财产品,放在早两年,我根本就是对它爱答不理,但是现在我却高攀不上了。”昨天,一位受访市民李女士苦笑着表示,早在上周就相中了本月20号发行的一款某银行行庆专属理财产品,期限是一年,预期年化收益是4.62%,起购门槛是5万元。为此,李女士早早准备好了30万元资金,并调好了20号早上8:28的闹钟。“这个产品8点30分开抢,我想提早登录应该可以抢到。”不过,她的如意算盘最终却落了空,“到点了我马上抢,最后到了确认的时候,页面却提示已售罄,真是醉了。”

为什么预期年化利率为4.62%的理财产品会如此走俏?看了这一组数据就明白了。据Wind统计显示,截至8月12日,8月份银行理财产品平均预期年化收益率为4.02%。4%的收益是什么概念?去年1月份,余额宝的7日年化收益率都在4%以上。

看着这“步步惊心”的理财收益,背着按揭压力的月供一族不禁要问,房贷利率高过理财收益,手里的闲钱是不是该去提前还贷?

要不要提前还贷? 购房人士有话说

到底要不要提前还贷?记者随机采访

了几位购房人士,部分受访者表示没有这个意愿,而大多月供族表示没有余钱提前还。

90后王先生,2017年夏天买的房子,房贷利率是基准利率,贷款130多万元,贷款期限为30年,月供7200元左右。对于要不要提前还贷这个问题,王先生明确表示不会,“闲钱我分散投资在别的地方,现在月供压力不大,再说了,过个五年、十年,7000多块可能就根本不是问题了,没必要用现在的钱去还未来的债。”王先生表示。

70后何女士与王先生的观点类似,不同之处在于,何女士房子买得早,房贷利率打了七折,她更不想提前还了。“我2000年左右的时候买的房子,贷款了25年,我现在还后悔为什么不贷30年。刚贷款的5年月供压力挺大的,现在不能说没有,但总体来说,负担不大。我这么优惠的政策贷的,现在肯定不会去提前还款。”

受访人群中,也有一群人正急着提前还款,80后林先生就是其中一位。“我正在置换房子,原来的房子是按揭买的,必须全额还款以后才能办理后续手续,我前两天去还款的时候被告知要预约,时间要1个月左右,我还在等银行通知。”

未现提前还贷潮 银行人士来答疑

无债一身轻,这是我们历来的观念。对

于一些年纪大的人来说,但凡手里有点闲钱的,总想着能帮助子女早日摆脱债务。但是,杭城一家国有大行工作人员表示,目前单纯因为闲钱没处投而来提前还款的情况几乎没有,“现金为王,肯定是掌握在自己手里比较好,现在银行贷款比较难,我们也不建议客户提前还款。”

某行房贷经理告诉记者:“要不要还房贷,主要还是看家庭自身的情况,并没有标准的参考意见。”如果一个家庭确实有一笔长期不用的资金,平时就买买定期存款,那么提前还贷是个不错的选择。但如果资金只是短期不用,长期有不确定因素,那么提前来还就不划算。该经理同时透露,除了要置换房产的,今年她还没遇到过要提前还贷的。

据这位贷款经理表示,房贷作为专项贷款,在贷款产品里利率是算低的。如果后期想用钱,再从银行贷款,那么利率就会高很多,非常不划算。“而且我们抵押贷需要小微企业资质,没有明确用途的个人一般是无法贷款出来的,信用贷款的话也要看单位资质,公务员、事业单位、老师等优质单位工作人员好贷一点,不是看个人的。”

此外,针对大额还款,银行大都需要提前预约,并且有的银行需要对提前还款收取一定的违约金。想要提前还款的人士,可查看一下自己的购房合同,或咨询贷款经理。

科创板“满月” 主题基金表现最牛 月内最高涨近8%,打新基金受到关注

“早知道表现这么好,我就多买点了。”杭城80后股民看着账户中的科创主题基金笑道。

昨天是科创板“满月”的日子,作为普通投资者参与科创板的最佳途径,科创主题基金实现稳步运行,最近一个月几乎全部获得正收益,部分基金单位净值涨幅超过7%。

最近一月平均上涨3.5%

“科创板我开户是开了,但是怕风险太大不敢操作,所以转向科创主题基金。没想到,一个月下来,也赚了7%,对这个收益我很满意。”杭州80后股民沈先生在一个月前抱着试试看的心态申购了一款科创主题基金,令他惊喜的是,这个月里证券账户中涨幅最高的就是这款基金,目前已浮盈近2万元。

整体来看,近一个月科创主题基金的收益表现确实都不错。统计显示,截至8月21日,18只科创主题基金净值平均上涨3.5%。

其中,第一批成立的华夏科技创新领跑收益,一个月净值上涨7.68%,富国科技创新、南方科技创新A紧跟其后,分别获得7.53%、7.29%的收益。

同样得益于科创板行情,除科创主题基金外,公募打新基金也成为科创板开市交易以来的赢家。截至8月21日,共有1790只公募基金获配了超152亿元的科创板新股,并且在最近一个月在沪指下跌近1.5%的背景下有超九成基金收正,平均收益达到4.49%。

依然看好科创板打新机会

“最近一个月里,我几乎天天都能接到客户关于科创板的咨询,其中就有不少人问我科创板基金该怎么选。”浙商证券一位财富经理告诉记者,由于科创板的红利效应,近期省内不少客户对科创主题基金申购十分踊跃。

华泰证券分析师认为,对于普通投资者

来说,在科创主题基金的挑选上需要从以下几个方面去选择:首先,是要考虑基金的规模,同等获配新股份额的情况下,规模越小的基金收益增厚越多;其次,要关注基金的权益类资产市值和重仓股票,因为这部分资产的配置是基金波动的主要来源。

而杭城一位私募总监提醒到,基金规模大可能会没有明显的打新收益,但这并不意味着规模就越小越好,在选择规模高低最终还是取决于投资者的理念和偏好。小盘基金打新以短期获利了结为主,意在长期持有以获得收益的投资者,还是建议挑选科创板战略配售基金或科创主题基金。

“挑选基金最重要就是看基金本身的质地。”杭州第三方财富管理公司的一位高管建议投资者,如果基金质地不佳,即使通过科创板打新获得了一定的收益增厚,也会因为本身管理的失误造成盈利回吐甚至亏损。

本报记者 吴恩慧