

# 房贷利率屡调整 投资房产费思量

文 / 本刊记者 东杏



从今年3月17日起，原来的住房贷款优惠利率被取消。央行此举的目的虽在抑制短期炒房的投机行为，但对于尚未买房和正在还贷的消费者来说，未必是一个利好。为此，有关理财专家建议，还未购房者或已贷款购房者，对于现状一定要有清楚认识，因人而异，选择最佳房贷方案。

## 提前还贷合适吗？

对于已贷款的消费者来说，此次个人住房贷款上浮的幅度较大，利率调整将使消费者购房成本上升。大多数购房者选择的5年期以上的个人住房贷款，将由现行优惠利率5.31%调高至贷款基准利率6.12%，当然，央行允许各商业银行可执行的贷款利率下限为基准利率的0.9倍（即5.51%），也就是说，今后个人住房贷款利率将至少上调0.20个百分点。如果以30万贷款10年期限计算，普通消费者每月月供要多交120元左右，即贷款10万元，每月增加利息支出约40元。

因此对于已贷款购房者，按照个人住房贷款利率“逐年调整”的原则，从2005年1月1日起才实行新利率，有大半年的缓期，已贷款者可仔细计算一下以目前的收入和投资收益是否能承担得起至少0.2%的上调利率。如果有多余资金，可选择部分或全部提前还贷。理财专家提醒消费者，部分提前还贷有时间限制，比如半年或一年只能还一次。

当然，如果手中有较高收益率的投资项目，每月增加近百元的还款利率应该是无所谓的。但是目前存款利率、国债收益率、货币基金收益率及人民币理财产品收益率最高一般都在3%左右，只有个人住房贷款6.12%的一半，因此从理财角度出发，有经济能力的消费者选择提前还贷也未尝不可。

## 不必死走房贷一条路

央行此次利率调整是将现行住房贷款优惠利率回归到同期贷款利率水平，利率下限是普通贷款基准利



率的0.9倍，住房贷款和普通贷款的利率差距缩小，房贷的利率优势已经削弱。另外，办理住房贷款还要缴纳评估、保险等各种费用，贷款的实际负担要高于普通质押贷款。在这种情况下，专家建议，广大购房者不必走房贷一条路，如果家中有国债、保单等质押物，可以向银行或保险公司申请质押贷款；如果本人属公务员、医生等稳定职业，也可以直接申请无固定用途的综合消费贷款，然后将贷款用于购房，这样，既比办理住房贷款省事，又可以节省一笔可观的费用。

## 投资房产须谨慎

投资房地产本是应对通货膨胀的一个较好选择，但随着央行取消房贷优惠利率、提高房贷首付比例10%之后，投资房地产以获取超额收益的不确定性在加大，而且房地产的流动性非常差，因此，投资者要想实现家庭资产的保值增值，恐怕也得像社保基金、保险资金和年金一样，将部分资产投资于股市，尽管股票投资的风险比较高。另外，对于个人投资者而言，投资股票型基金也是投资房产不错的替代品，如果不频





繁申购赎回的话，所需要的年费为1.2%至1.5%，但获取的收益则不止这个数。当然，也要考虑自身的理财规划，把一定比例的资金投资于银行存款、债券、低风险基金等以规避风险。“逆向思维”说不定会给你带来意外的收获。

房贷利率的不断上调，尤其对80年代初期出生的一批人购房影响比较大。因为70年代末和80年代初期的年轻一代相继进入结婚年龄，即使收入颇佳，因工作时间尚短也无太多积蓄。对于此部分欲购房者，同样应“以租代买”，等到时机成熟再买房也不迟。另外，除了通过父母资助外，考虑到目前存款利率与房贷利率的差额拉大，此部分购房者还可通过亲友之间的借贷获取购房资金。

另外，今后的购房行为应首先考虑房产的保值性，比较重要的是选择楼盘的地理位置。贷款组合中应尽量选商业性和公积金贷款组合贷款，以较大程度地减轻负担。同时，对于公积金和补充公积金的贷款一定要做到“贷足额、贷足期”。对于尚未购房持币观望的消费者，专家建议应采用先租房居

住，观望房价及利率走向，再决定是否购房的策略。专家分析，由于近年我国房价上涨较快，国家已通过各种途径压制其上涨速度，加上通胀有重新抬头的迹象，我国步入加息周期的可能性越来越大。而从目前情况看，近期房贷利率下调的可能性又较小，房产税开征也是箭在弦上。一旦起用税收杠杆，上调空间要大于下调的空间，因此想在近期买便宜房有点难。

显然，在成本双重上升的情况下，目前消费者借款购房是不合时宜的。若一定要贷款购房，则应增加首期自付款比例，可以考虑增加至50%至60%，同时根据自己的还款能力，尽量缩减贷款周期，以减少利率风险。如果经济条件不是很好，又想在近期购房居住，可以考虑购买面积不大的空置房、二手房，既可在价格上有优惠，又能在契税上省一笔钱。

加息了，我们的生活还在继续；房贷提高了，对普通老百姓来说，短期有点痛，但从长远看，阳光依旧灿烂，灯火依旧阑珊。只是，我们对“看不见的手”的考虑，要越来越多一些了。Eli