

提前还贷真的能省钱吗?

业内人士建议:四类人不适宜盲目跟风

最近,全网都在刷屏这样的故事:“提前还贷60万,节省54万利息”。一个“这届年轻人不想给银行打工”的励志故事,似乎捧热了一个眼下最棒的投资。而在记者连线业内人士后,得到的建议是:保持冷静,不同情况各取所需。

是否提前,只是观念不同而已

“的确如此,今年以来,仅分行营业部提前还贷的客户超过400人,较往年有所增长。”中行南通分行营业部薛经理告诉记者,“这一现象在今年4月,尤为明显。”

薛经理给记者算了一笔账:例如王女士房贷共100万,采取等额本息还款,每月还款5388元,贷款利率是5%,期限30年,要还利息93.26万。还款10年后,今年如提前还款50万,算下来总利息能省下28万多元,“的确会让人感觉一下子轻松了不少”。

“是否提前还贷,取决于各人对财富管理观念,以及资金的使用情况。”薛经理解释称,疫情之后,股票、基金以及房价大跌,投资收益率赶不上房贷利率,有闲钱的人此时选择提前还贷,也是一个解决问题的方法。

经济学中有个概念叫机会成本,即选择做一件事时,放弃其他选择能够带来的收益。“所谓白赚了几十万,只是一个错觉罢了。”薛经理认为,提前还贷带来总利息的大幅下降,都伴随同一个问题:贷款年限的大幅缩短。无形中损失的,却是贷款带来的时间价值。

不要跟风,提前还贷要算经济账

“是否提前还贷,每个人的情况不一样,不能有‘给银行打工’的简单思维。”记者连线民生银行南通分行后,该行业内人士给出个人观点,“要预先审视下自己家庭资产的配置是否合理,结合个人收入结构、职业规划,在

此基础上,考虑自己的长期投资收益率能否跑赢房贷利率、通胀等因素,理性看待这个问题,根据自身实际情况来算经济账,不要轻易跟风。”

提前还贷因人而异,各有优缺点。优点之一就是节省利息,特别适用于前两年高房贷利率的买房人,虽然不能降低利率,但把本金提前还了,相对的总利息也是会减少的。

一名不愿具名的业内人士提醒,四类人不适宜于提前还贷:

——当初选择公积金贷款或商贷有较大折扣的人不建议提前还款。公积金五年以上贷款利率为3.25%,商业贷款基准利率4.9%加上折扣,执行利率就达到4.165%,可以说是非常低的水平。

——使用应急资金还款的人,不宜打乱原有的理财计划,否则会增加未来生活的风险,因小失大。

——等额本息还款进入中期的人,还款大部分是本金,提前还款的意义不大。尤其是进入还款后期,没有必要动用集中的资金还款。

——等额本金还款已达1/4的人,后期还款已比较轻松,如果在这个时间进行还款,那么所偿还的部分更多是本金,这样就不利于节约利息。

无关划算,只是击中人性的弱点

这一波提前还贷潮的到来早有预兆。今年2月,居民中长期贷款减少459亿元,同比多减4572亿。这是自2007年有数据以来,中国居民中长贷15年来首次出现负增长。这意味着,贷款金额已经低于还款的了。

过去,把钱留着投资,回报率怎么都比房贷利率高,可以说是贷到即赚到。不过,现在环境变了。Wind数据显示,截至4月22日,仍有1682只银行理财产品最新单位净值小于1。不买理财,把钱存在银行总可以吧?但在5月初,银行又“组团”下调存款利率和大额存单利率。

在这样的背景下,很多人觉得,理财收益率压根就达不到房贷利率的水平。所以,提前还贷,击中人性中的弱点:恐慌、担忧、短期决策,以及想“占便宜”。

申万宏源证券一名投资顾问算了一笔账:按照最低贷款利率4.45%计算,10年期100万贷款以等额本息还款,利息总额为24.08万元,提前还贷相当于节省了这笔利息,换句话说,提前还贷的10年累计收益率为24.08%。以偏股混合型指数和债券型基金指数10年期的涨跌幅来看,都远远超过提前还贷的十年累计收益率,最高可达813.89%和124.03%,提前还贷或许并不那么“香”了。

“对于普通人来说,能从银行贷出一笔巨款,还是长期的,可不是件简单的事。长期福利来之不易,而你却要提前还贷?”上述不愿具名的人士强调了两个观点,一方面来讲,十年后的一万块也就相当于现在的四千多,所以用未来贬值的钱,来购买未来的升值资产肯定是稳赚不亏的;另一方面来讲,资金最重要的价值之一就是流动性。手里保留充足的现金流,本身就是抵御风险、投资增值的本钱。“比起这些,再去计较钱放在理财里只有3.5%的收益,比不上5%的房贷利率,其实没有意义!”

本报记者蒋晓东 张水兰

二级建造师本周末开考

晚报讯 二级建造师执业资格考试将在本周末进行。市人社局人事考试中心提醒考生,提前打印准考证,并密切注意疫情防控政策。

二级建造师考试规模大、考生较多,南通考区今年共有9个考点。部分考点路线较远,考生务必要仔细核对对自己的考点,提前熟悉考试地点及乘车路线。考试当天,建议考生至少提前90分钟到达考点。由于不提供停车保障,请尽量选择合适的交通方式和出门路线,避免因异常情况耽误时间,影响正常参加考试。

与上年相比,今年每个科目的考试时间都缩短了半个小时,考生要注意把握好考试时间。此外,建筑、公路、矿业三个专业的考试在6月11日进行,机电、市政、水利三个专业在6月12日考试。按照规定,报考人员选定专业后,3个科目将在一天内考完。考生应根据自己准考证上规定的时间到达考点参加考试。

考试当天,考生需提供本人48小时内新冠肺炎病毒核酸检测阴性证明,并扫描“场所码”。如确因疫情防控原因无法参加考试的,可于考试结束后至2022年9月12日前按有关规定向报考地考试机构提出延长合格成绩有效期的申请。

通讯员张立人 记者何家玉

乘家乡航班 享家的温馨												南通机场2022年夏秋季航班时刻表(2022.3.27-2022.10.29)														
国内航班	到达城市	班期	星期	出港				进港				机型	航空公司	到达城市	班期	星期	出港				进港				机型	航空公司
				出港航线	航班号	起飞时间	到达时间	进港航线	航班号	起飞时间	到达时间						出港航线	航班号	起飞时间	到达时间	进港航线	航班号	起飞时间	到达时间		
国内航班	北京	每天六或四班	南通-北京大兴	DZ6201	9:05	11:10	DZ6202	12:15	14:20	B738	东海航空	沈阳	每天三班或二班	南通-沈阳	ZH9729	14:05	16:20	ZH9730	19:40	21:55	A320	深圳航空				
				CA8307	15:00	16:55	CA8308	11:55	14:00	A321	国际航空				ZH9731	10:00	12:25	A32F	国际航空							
				NS8006	19:00	20:55	NS8005	16:20	18:15	B738	河北航空				DR6555	13:25	16:00									
				CA1900	10:45	12:50	CA1899	7:55	10:00	A32A						13:40	16:00									
	广州	每天五班	南通-广州	CA1514	18:10	20:30	CA1513	15:00	17:05	B738	国际航空	大连	每天二班	南通-大连	ZH9747	9:30	11:25	ZH9748	16:05	18:00						
				ZH9154	19:55	22:15	ZH9153	12:15	14:20	A32F	深圳航空				ZH9685	13:35	15:25	大连-南通	ZH9750	19:00	20:50	A320	深圳航空			
				ZH9984	9:10	11:35	ZH9983	21:25	23:45	B738	深圳航空				9C6938	22:20	00:15+1									
				CZ23640	11:20	13:40	CZ23639	8:15	10:30	A32G	南方航空				DZ6276	8:00	11:55									
	成都	每天五班	南通-成都天府	CZ23908	22:45	1:00+1	CZ23907	19:45	21:55	A32H	南方航空	福州	每天二班	南通-福州	ZH9731	13:10	15:30	ZH9732	17:40	19:10						
				ZH9954	17:45	20:10	ZH9953	14:00	16:20	B738	深圳航空				NS3333	16:25	17:50	福州-南通	MF8147	8:10	9:35	B738	厦门航空			
				ZH9686	19:35	21:55	ZH9685	9:50	12:20	A32F	深圳航空				DZ6284	17:40	19:10									
				ZH9478	8:00	10:55	ZH9477	12:20	15:00	B738	深圳航空				DZ6283	10:00	11:40									
昆明	每天五班或三班	南通-昆明	DZ8301	8:40	11:45	DZ8302	12:50	15:40	B738	东海航空	郑州	每天二班	南通-郑州	DZ6247	15:50	17:35	DZ6248	13:15	14:55	B738	东海航空					
			CA2602	12:30	15:35	CA2601	8:50	11:40	A321	国际航空				ZH9729	10:10	13:15	A320	深圳航空								
			ZH9480	15:50	18:45	ZH9479	19:50	22:40	B738	深圳航空				DZ6299	12:45	18:10	三亚-南通	ZH9730	19:45	00:55+1	B738	深圳航空				
			3U6992	20:50	23:40	3U6991	17:05	19:45	JET	四川航空				DZ6291	12:25	17:05	海口-南通	DZ6292	18:10	22:45	B738	东海航空				
重庆	每天五班或三班	南通-重庆	MU2706	15:30	18:40	MU2706	19:50	22:55	A320	东方航空	海口	每天二班或一班	南通-海口	DZ6291	12:25	17:05	DZ6295	16:20	16:55							
			DR6546	12:35	18:30	DR6545	6:50	11:45	B738	深圳航空				DZ6292	17:55	22:10	B738	东海航空								
			KY3153	21:45	00:50+1	KY3154	07:50	10:40	B737	昆明航空				DZ6291	12:25	13:55	南昌-南通	DZ6292	21:20	22:45	B738	东海航空				
			A67146	21:15	0:25+1	A67145	7:55	10:55	A32D	湖南航空				GW6029	14:10	15:45										
深圳	每天四班	南通-深圳	DR6556	21:30	01:00+1	DR6555	09:20	12:20	B73A	深圳航空	南昌	每天二班或一班	南通-南昌	MF9829	15:05	17:35	MF9830	18:35	21:05	B738	厦门航空					
			DZ6293	9:10	11:50	DZ6294	13:05	15:25	B738	东海航空				GW6029	10:45	13:15	A320	青岛航空								
			DZ6303	16:50	19:30	DZ6304	20:40	23:00	B738	东海航空				ZH9642	20:05	22:10	B738	深圳航空								
			CA4552	11:50	14:30	CA4551	8:20	10:55	B738	国际航空				ZH9641	16:50	19:10	太原-南通	ZH9642	20:05	22:10	B738	深圳航空				
长沙	每天四班	南通-长沙	ZH9671	13:05	15:45	ZH9672	16:50	19:10	B738	国际航空	太原	每天一班	南通-太原	ZH9641	16:50	19:10	ZH9642	20:05	22:10	B738	深圳航空					
			KY3159	16:35	19:15	KY3160	20:20	22:35	B737	昆明航空				GW6030	19:20	21:50										
			ZH9923	8:45	11:15	ZH9922	22:00	0:25+1	B738	深圳航空				ZH9641	16:50	19:10	太原-南通	ZH9642	20:05	22:10	B738	深圳航空				
			ZH9626	13:25	16:10	ZH9625	17:20	19:45	A320	深圳航空				ZH9641	16:50	19:10	太原-南通	ZH9642	20:05	22:10	B738	深圳航空				
贵阳	每天三班	南通-贵阳	ZH9922	19:55	22:30	ZH9921	9:45	12:15	B738	深圳航空	乌鲁木齐	每天一班	南通-乌鲁木齐	ZH9641	16:50	19:10	ZH9642	20:05	22:10	B738	深圳航空					
			DZ6287	16:15	19:05	DZ6288	20:05	22:30	B738	东海航空				DZ6247	15:50	22:55	乌鲁木齐-南通	DZ6248	8:15	14:55	B738	东海航空				
			MU2829	7:50	9:50	MU2830	10:50	13:00	A320	东方航空				ZH9625	20:30	23:20	哈尔滨-南通	ZH9626	9:25	12:40	A320	深圳航空				
			DZ6317	8:50	10:50	DZ6318	11:50	13:50	B738	东海航空				DR6546	12:35	16:00	南宁-南通	DR6545	9:15	11:45	B738	深圳航空				
泉州	每天三班	南通-泉州	DZ6295	12:00	14:00	DZ6296	21:05	23:10	B738	东海航空	银川	每天一班	南通-银川	9C7114	9:20	12:20	9C7113	18:25	21:10	A320	春秋航空					
			DZ6299	12:45	14:45	DZ6300	22:55	00:55+1	B738	东海航空				ZH9653	13:50	15:40	厦门-南通	ZH9654	16:40	18:35	B738	深圳航空				
			MF9830	21:50	23:45	MF9829	12:20	14:20	B738	厦门航空				DZ6284	16:40	20:40	B738	东海航空								
			KY3155	14:40	17:15	KY3156	18:15	20:50	B737	昆明航空				DZ6284	16:40	20:40	B738	东海航空								
西安	每天三班	南通-西安	ZH8679	8:05	10:50	ZH8680	11:50	14:15	B738	深圳航空	拉萨	每周五班	南通-拉萨	TV9862	18:10	00:10+1	TV9862	18:10	21:10	拉萨-南通	TV9861	12:15	17:30	A319	西藏航空	
			DZ6287	16:15	19:05	DZ6288	20:05	22:30	B738	东海航空				NS3333	14:00	15:40	B738	河北航空								
			DZ6276	08:00	09:45	DZ6275	21:40	23:25	B738	东海航空				KY3158	12:00	13:55	B737	昆明航空								
			ZH8747	7:00	8:40	ZH8748	13:30	15:15	A320	深圳航空				MF8148	14:15	16:40	B738	厦门航空								
武汉	每天一班	南通-武汉	ZH9258	9:40	11:50	ZH9257	6:40	8:55	A32N	深圳航空	烟台	每天一班	南通-烟台	9C6233	15:35	17:10	烟台-南通	9C6234	17:55	19:35	A320	春秋航空				
			ZH8204	12:50	15:10	ZH8203	16:25	18:40	A320	深圳航空				NS3333	14:00	15:40	B738	河北航空								
			ZH9260	19:35	22:05	ZH9259	9:20	11:40	A320	深圳航空				ZH9642	12:45	14:50	A320	春秋航空								
			9:50	11:20	DZ6334	12:30	13:50	B738	东海航空	FU6747				9:50	11:30	B737	福州航空									
国内航班	到达城市	班期	星期	出港	航班号	起飞时间	到达时间	进港	航班号	起飞时间	到达时间	机型	航空公司	到达城市	班期	星期	出港	航班号	起飞时间	到达时间	进港	航班号	起飞时间	到达时间	机型	航空公司

备注:班期时刻变化较大,具体时刻以销售系统为准,以上均为当地时间!