

理财提醒

房贷还款省钱五大技巧 你了解几个？

房贷还款是很多购房者每个月都要还的，很多人感觉还房贷要花很多钱，还房贷其实也是可以省钱的，只是看你有没有去认真研究，比如下面房贷还款省钱的五大技巧，你了解几个？



技巧一：房贷跳槽。所谓房贷跳槽就是“转按揭”，是指由新贷款银行帮助客户找担保公司，还清原贷款银行的钱，然后重新在新贷款行办理贷款。如果你目前所在的银行不能给你7折房贷利率优惠，就完全可以房贷跳槽，寻找最实惠的银行。当然，转按揭会存在一些不可避免的费用，包括担保费、评估费、抵押费、公证费等，不过有些银行为了吸引客户，特意推出“低成本转按”服务，比如可以免掉“担保费”这项最大头的费用，其余剩下的费用大概千元不到。

技巧二：按月调息。2006年开始，不少商业银行推出了固定利率房贷业务。由于固定利率推出时尚处在利率上升通道，所以在设计时比同期浮动利率略高，只要央行加一次息，它的优势就立即显现出来。但是一旦降息，选择它的购房者就吃亏了。因此，在目前降息趋势下，市民以前若选择的是房贷固定利率，那就赶紧转为浮动利率才划算。不过，需要提醒大家的是，“固定”改“浮动”需要支付一定数额的违约金。

技巧三：双周供省利息。尽管每个月仍然偿还同样数额的房贷，但是由于“双周供”缩短了还款周期，比原来按月还款的还款频率高一些，由此产生的便是贷款的本金减少得更快，也就意味着在整个还款期内所归还的贷款利息，将远远小于按月还款时归还的贷款利息，本金减少速度加快。因此，还款的周期被缩短，同时也节省了借款人的总支出。

不足之处是，贷款人每月向银行还款的日期就将不断提前，一年下来就要多还一个月的贷款，会增加每个月资金不宽裕的贷款人的压力。但对于工作稳定，收入稳定的人，选择双周供还是很合适的。

技巧四：提前还贷缩短期限。理财人士表示，提前还贷之前要算好账，因为不是所有的提前还贷都能省钱。比如，还贷年限已经超过一半，月还款额中本金大于利息，那么提前还款的意义就不大。

此外，部分提前还贷后，剩下的贷款市民应选择缩短贷款期限，而不是减少每月还款额。因为银行收取利息主要是按照贷款金额占据银行的时间成本来计算的，因此选择缩短贷款期限就可以有效减少利息的支出。假如贷款期限缩短后正好能归入更低利率的期限档次，省息的效果就更明显了。而且，在降息过程中，往往短期贷款利率下降的幅度更大。

技巧五：公积金和组合贷款能够大额冲抵。公积金贷款和组合贷款，个人账户内的余额，可以大额冲抵。所谓大额冲抵，就是将公积金账户内的余额一次性冲抵到业主贷款总额里面，比如，你贷款30万，公积金账户有10万元余额，做完大额冲抵后，需要还贷的金额只剩20万元，这种提前还贷形式是不需支付违约金的。

理财新闻

银行理财市场收益继续下探

银率网统计数据显示，4月最后一周，共有887款人民币非结构性理财产品发售，平均预期收益率为3.93%，较前一周下降0.03个百分点。4月银行理财产品跌破4%收益线后仍继续下探，分析指出，未来下滑态势仍将继续。

“在债市信用风险加剧，债券投资收益快速回落的情况下，市场投资者避险情绪上升，短期内暂无有效的纾解通道，这对整个理财市场的影响是比较大的。尤其是在4月份，随着中铁物资暂停债券交易，市场避险情绪进一步高涨，影响也正在逐步传导到银行理财市场。”银率网金融研究中心理财组分析师闫自杰说。

债券和货币市场类产品是目前银行理财产品的主要类型。普益标准数据显示，4月最后一周，到期理财产品的投资对象中，债券和货币市场类产品1381款，组合投资类产品367款，融资类产品6款，结构性产品103款。

融360分析师刘银平也表示，近期债券市场表现十分低迷，违约现象明显增加，而银行理财产品的资金大多都投向于债券市场，难免受到一定影响。在这种情况下，理财产品要想维持收益不下滑就更难了。

机构预计未来一段时期内，银行监管部门或会主动降低收益预期、降低杠杆率，银行理财收益或出现进一步下滑。闫自杰建议，对于理财产品投资者来说，现阶段要提高风险防范意识，因为一些非保本理财产品存在由债市“黑天鹅”事件而打破刚兑的可能性，投资者需防范这种风险。

理财规划

三种组合带你回归“4时代”

进入2016年，许多投资者最大的困惑就是不知道投资什么。投资者杨女士就是其中一位，“对于存款和国债我是不会去投的，收益率太低。今年的预期收益率肯定不能和去年比，不过还是希望能达到10%~15%。但今年确实也不知道买什么好，目前看来，要实现预期收益好像并不容易。”

可以看出，虽然投资者的预期收益率还保持在较高水平，但现实却是股市持续调整、理财产品收益率不断下降。甚至一位专业的机构分析师都表示，今年目标只是跑赢银行贷款利率。

在这种情况下，如果只追求跑赢国债收益率或银行贷款利率，对于风险偏好较低的投资者而言，该如何进行资产配置呢？

经过对专业人士的采访了解，为大家总结了三种配置组合，或许能帮您回到收益“4时代”。

●组合一：纯债基金+券商类固收产品

据统计发现，今年一季度，债券型基金整体收益率为-0.11%。其中，纯债基金平均收益率1.06%，一级债基平均收益率0.81%。

从过往数据来看，债券基金中，尤其是纯债基金仍然值得肯定。2004~2015年的12年期间，纯债基金每年都保持正收益。不过，近期债券市场风险频发，那么后市风险还会持续释放吗？

华创证券分析师屈庆指出，信用债风险偏好恢复，尚待时日。短期内，市场或将在目前的状态下维持，可待市场明朗

后，再寻找新的机会。

作为市场另一大机构主体的券商，也都有自己的类固收理财产品，比如三个月年化4.5%，六个月年化5%的产品等。

从整个组合来看，由于纯债基金风险较小，获得稳定收益的可能性较大。且在较为稳定收益的基础上，再配置一点券商类固收产品，那么基本可实现收益保底。另外，如果再适当组合一部分保本型的结构性产品，那么就有可能提高整个组合的收益空间。

●组合二：30%黄金+20%股票+50%银行固收

除了第一种配置方式，上述想跑赢贷款利率的机构分析师则建议，“30%放在黄金，20%放在股票，另外50%放在银行类固定收益。由于人民币贬值压力仍存，我认为黄金是最好的方式之一，所以打算一直持有至明确看到风险消除。”

今年以来，黄金相关的投资品种确实都有不错的收益。截至5月13日，博时黄金ETF、易方达黄金ETF等产品今年以来收益均超20%。

此外，该机构分析师进一步指出，“20%股票的话，对于机构投资者来说，选

股能力相对较强，还能选到跑赢大盘的股票。对于中小投资者而言，这个点位选择一些中小创个股定投，也是完全可以的。”

再从银行类固收产品来看，严格意义上说，其实只有保本型理财产品能完全保证预期收益。但目前，保本型银行理财产品的收益率普遍在3%乃至以下，收益水平还是偏低。

理财顾问也提到，“其实券商类固收产品和银行类固收产品，也有不少共同点。所以有时候客户也看哪边收益率高，跟哪边客户经理关系好，就从哪边购买。”

●组合三：保本基金+第三方类固收产品

此外，有专业人士建议可从家庭整体资产配置上入手。诺亚财富派CEO黄俊鹏就表示，“我们一般建议客户按1:2:3:4的比例配置家庭资产，通过家庭整体资产配置，获得较高的综合收益。其中，10%是现金管理类产品；20%是各类保险；30%是浮动收益产品，例如基金；40%则是固定收益产品。”

去年底以来，最为火热的就数保本基金了。由于股市持续调整，保本基本成了许多投资者的避风港。纵观市面上的保本基金，自2015年下半年就掀起了成立潮，且封闭期一般是3年左右，当然也有将保本周期定为2年、1.5年、1年期的产品。数据显示，市面上的保本基金今年以来平均收益率为-1.6%，这显然是受到一季度行情不佳影响。但若来计算1年前至今的平均收益，保本基金收益为2.08%，3年前至今的则是38.35%。

需要提醒投资者的是，要买保本基金

获利，最好是在认购期购买，因为之后申购通常不享受保本条约；另外，还要保证持有到期，二者缺一不可。但不少投资者眼见保本基金跌破面值，就纷纷提前赎回，这样很有可能损失本金。

在保本基金之外，依然有部分投资者会参与第三方理财平台的产品。根据风险度的不同，一些比较靠谱的理财平台基本也能实现年化4%~9%的预期收益率。不过对于第三方理财平台而言，由于一些大型P2P平台的跑路对行业造成不好影响，使得投资者对此心存疑惑。第三方理财平台良莠不齐，确实也应仔细区分。

总之，上述这几种组合方式，并非是固定模式，投资者完全可以依照自己的风险偏好自由组合或是进行其他方式的投资。这些类型只是专业人士基于目前的理财市场情况给出的分析和参考，并不作为直接投资的标准。

黄小聪