



拿什么战胜你 我的房贷利息

中国基金报记者 杨磊

有房有贷一族，经常面临着多余资金是提前还贷，还是投资理财的两难选择。道理其实很简单，如果投资理财的收益率超过房贷利率，则应该选择投资理财而不是提前还贷。那如何投资理财才能战胜房贷利率？

中国基金报理财工作室为投资者精选出7类中低风险，适合对冲房贷利率的理财产品，每个理财产品的风险收益特征不同，对冲的房贷利率也差异很大，需要投资者仔细甄别。

5年定期存款、5年期国债、货币基金、分级基金A类份额、银行理财产品、保险理财产品和信用债，一共有7类理财产品可供投资者选择，适合那些多余资金不是很多的投资者。既可抵御房贷利率，又在一定程度上兼顾流动性。

5年定期存款

定期存款是风险水平最低的理财产品之一，便捷程度也很高，各家银行均有。定期存款的最长期限为5年，建议投资期限最长的5年期。

目前银行存款利率已经放开到了最高1.1倍，但并不是每家银行都能提供，主要的大银行5年期定期存款依然是基准利率，不过，大部分商业银行已经放宽存款利率到1.1倍，目前5年期定期存款的基准利率为4.75%，1.1倍对应的是5.225%的年化收益率。

不过，投资者要注意，定期存款的利率是到期一次性支付，而房贷是复利，因此5年期存款5.225%的收益率，只能抵御利率为4.9%的房贷，也就是只可以抵御7.5折房贷利率后略有收益。

5年期国债

可供投资者方便在银行投资的是储蓄国债(电子式)，去年四季度发行最近一期3年期储蓄国债和5年期储蓄国债的收益率分别为5%和5.41%，由于每年付息一次，比银行5年期定期存款的收益率略高一些，如果两种国债都可以买到，5年期国债是抵御房贷的优先选择。

储蓄式国债通常每年发行4次，每季度发行一次，每次都会有5年期品种，投资者可重点关注。该类产品收益可抵御8折房贷利率，如果是7

折或7.5折利率，还可能有一定收益。优势在于风险水平很低，投资收益率也明显高于同期定期存款，缺点在于投资便捷性不高，一年只有4次投资机会，并且每次也要在银行排队抢购，不一定每次都能抢到5年期产品。

货币基金

目前，货币基金和以货币基金为基础的各类理财工具投资很火，货币基金的总规模已经突破万亿，一些收益率较高的货币基金或理财工具目前能有约6%的投资收益率，例如截至2月21日的余额宝7日年化收益率为6.18%、零钱包为6.21%、理财通为6.31%。但从中长期来看，货币基金或理财工具很难长期维持6%以上的高收益率水平。

据测算，2014年全年货币基金中，较高收益率的可以全年实现约5%的收益率。货币基金或理财工具最大的优势是灵活性，可以随时赎回或改投其他理财产品，投资的便捷性也非常高，互联网、基金公司网站、银行网站、银行柜台等众多渠道可以投资。用货币基金抵御房贷利率，需随时关注收益率变化，当收益率低于4.6%时，投资者可以及时转投其他理财产品。

从目前收益看，货币基金或理财工具可以抵御9折的房贷利率，但从1年及以上的中长期来看，货币基金只能抵御7折的房贷利率甚至不能抵御。

分级基金A类份额

分级基金A类份额也是抵御房贷的重要投资选择，正常情况下，可以抵御平价的房贷利率。目前深市日均成交量500万以上可供选择的分级A类份额有6只，年化收益率6.5%~6.9%，为每年分红对应的年化收益率。收益率较高的品种是创业板A和信诚300A，年化收益率6.8%~6.9%。

不过，分级基金A类份额是上市交易品种，交易价格有波动，折溢价也有波动，因此投资风险水平略高一些；在交易的便捷性方面，必须持有深市A股账户才能进行买卖。

银行理财产品

银行理财产品从一个月到一年的期限都有，为了抵御房贷利率的投资，可优先选择半年左右或更

长期限的产品，银行理财产品有5万元的最低门槛，目前市场情况下对应的年化收益率大多在5.5%~6%，但未来一段时期，收益率有一定的下降风险。2014年预期的收益率在5%到6%之间。

从偿付风险来看，银行理财产品风险水平很低，目前基本没有不偿付的案例。从投资便捷性来看，可选择的银行渠道比较多，但起步投资金额多为5万元，用来抵御房贷利率时不是那么方便，当只有不到5万资金时无法投资。并且，各期理财产品有投资空档期，会损失收益率，最多能抵御9折的房贷利率。

保险理财产品

近几年保险理财产品发展也很迅速，其中分红型万能险产品投资的保底收益率一般为2.5%，实际税后的投资收益率大多为5.2%左右，也有少部分小保险公司的产品预期收益率可达6%~7%，例如和淘宝合作的国华人寿、珠江人寿曾有最高7%的产品。

购买这些产品可以通过互联网、银行或通过保险公司，投资渠道也比较多，但产品一般有惩罚性退保条款。在风险方面，公司规模较小的保险理财产品，存在到期不能及时兑付预期收益的风险，需要注意。一般保险理财产品最多能抵御8.5折的贷款利率。

信用债

中等信用级别的交易所信用债目前利率水平比较高，投资者可以关注一些税前到期收益率在7.5%~10%的一些债券产品，到期时间主要选择2年期到7年期之间的产品。以截至2月21日的到期年化税前收益率计算，目前有十几只收益率10%以上的债券产品，但考虑到债券质地的问题，并不推荐。

税前收益率7.5%~10%的债券品种有约150只产品，其中90%是距离到期2年到7年产品，部分产品成交量适中，每天几百万，另一部分产品成交不活跃，要买入必须等待一段时间。交易便捷性方面，投资者还必须拥有沪市或深市证券账户才能投资。

举例来说，13武汉地铁债的期限为5年，目前距离到期4.68年，年化税前收益率8.76%，对应的税后年化收益率约为7.1%，投资该债券可以抵御基准利率房贷仍有盈利。11南钢债是7年期债券产品，距离到期4.2年，目前税前年化收益率约为9.46%，税后的收益率接近8%，可以抵御1.1倍房贷利率后仍有一些盈利。

提前还房贷 利弊知多少

叶走城

动则上百万的房贷，让借款人承受不菲的利息支出，因此，多数人在手头有盈余的时候都会考虑是否把银行贷款提前还了。笔者在实际工作中，也常常遇到这类问题的咨询。那么，是否每个贷款客户都适合提前还款呢？

适合提前还款情况

- 1、不愿意有负债，不想承受过大生活压力的人，关键是无债一身轻。
- 2、贷款当时实行上浮利率的贷款人。受国家房地产政策变化影响，有些客户在购房时并未能享受利率优惠，甚至可能利率上浮，此类贷款人提前还贷，相对会比较划算。
- 3、希望将房子作为融资工具，从银行获取更多贷款的情况。由于近年房价上涨较快，部分房屋评估价值相比购买初期已经上涨较多，如果将房屋按揭贷款还清，再以房产抵押从银行贷款往往能获得更大授信额度。
- 4、购房不久，处于还款初期的人。由于刚开始还贷，本金基数大，利息相应高，如果手头有投向的闲置资金，可提前还贷。

不建议提前还贷情况

- 1、如果是公积金贷款或者按照7折优惠利率贷款，则不建议提前还款，现有的5年期存款利率明显可以覆盖贷款利息。
- 2、如果按照8.5折优惠利率贷款，即贷款利率是5.57%，也不建议提前还款，现有的银行理财产品收益普遍都能达到5.5%左右，基本可以覆盖贷款利息。如果提前还贷后再贷款购房，就不可能借到这么便宜的钱了。
- 3、如果是家里经营生意，手里需要更多的流动资金，一般来说投资回报率都将高于房贷利率，银行对于经营性贷款的利率往往高于房贷利率，因此没有必要选择提前还贷。(作者为建行深圳分行明星理财师)

组合投资收益更高

货币基金+银行理财产品

不足5万元的资金直接投资货币基金或对接的理财工具，例如余额宝、理财通、零钱包，在这些理财工具收益率下降后，把积攒到5万元及以上的资金投资一些中小银行3个月到1年期间的银行理财产品，赚取5.5%~6%的投资收益率。

5年期国债+分级A类份额

投资者可以将一部分资产投资5年期国债，这部分投资收益确定性高，但不一定每个季度都能买到，可以把其余资金投资于分级A类份额，选择两只基金，年化收益率约6.8%，若两类资产1:1配置，则年化收益率可以达到6.1%。

货币基金+信用债

投资者可先将资金投资货币基金或余额宝、零钱包等理财工具，然后选择好信用债产品，进行深入的公司质地分析后，将货币基金资金转出，大部分资金投资信用债，若信用债税后收益率7%，则这类投资组合可以实现年化收益率6.5%左右。