



理财规划

三个利差故事： 读懂提前还房贷的新思路



“要不要提前还房贷”成为近期热议话题。不少人晒出提前还贷的经历，声称省出的几十万元钱相当于理财。目前提前还贷的主要原因是房贷和其他理财产品或者贷款之间的利差。集中在三方面，一是房贷和理财产品之间的利差；二是商贷和公积金之间的利差；三是房贷和其他贷款之间的利差。

21 世纪经济报道

理财和房贷之间的利差

王洁是提前还房贷的“赢家”之一，去年她购买了一套房，贷款约280万左右，其中60万为公积金贷款，220万为商业贷款，商贷的利率为5.15%，按揭期为10年，还款方式为等额本息。

“我是从2021年6月开始第一次还款，第一个月还款的金额是23282元左右，其中偿还本金1.4万，利息9356元。以此计算我第一年的贷款利息就超过10万，这对于我来说负担还是挺重的。后来年底的时候，一笔定存到期我就一次性付清了所有的贷款，但6个多月的时间付出的利息差不多6万。”

王洁表示“之前做了一笔3年期的大额存单，利息大概在4.5%左右，到期之后发现很难再找到更好利息的类似产品，如果继续做理财，和贷款之间的利差超过了1.15%，于是就决定提前还款。按照王洁的计算，其原本的总利息为61.95万元，提前还款省下了50多万元的利息。“普通人每年如果没有5%以上的稳定投资收益，可以考虑提前还贷。”中原地产首席分析师张大伟表示。

公积金和商贷之间的利差

林明也是提前还贷一族，他采取的是部分提前还贷的方式。“前年为了结婚买了一套小户型婚房，贷款额度在160万左右，采取商贷+公积金的方式，其中商贷的金额大概是100万，不过我公积金账户上大概可以取出35万，于是办理好商业贷款之后，就从公积金账户取出来，提前偿还了商业贷款一部分。毕竟和商贷相比，公积金的利率要优惠的多。”

林明计算如果按照商业贷款100万，5.3%的利率，20年等额本息的还款方式，利息高达62.4万元，如果按照65万的总金额来计算，则利息降到了40.6万元，利息下降21.8万元。

其他贷款和房贷之间的利差

各种贷款产品之间的利差也是提前还贷的诱因之一。一名私人企业主刘倩表示，自己一套住宅的贷款还剩近50万，由于是二套，利息为5.6%，如果她提前还款之后，再将房屋抵押，抵押贷可以降低到3.9%（先息后本），之间就有1.7%的息差。不过刘倩表示需要提醒的是，这个优惠利率，需要个人名下有注册公司企业才可以。

此外提前还款的另外一个重要原因在于近期合适的投资品不多。开年以后，受到美联储“收水”的影响，全球资本市场都出现了较大幅度的回撤，股票和基金都呈现一定程度的浮亏；此外银行理财、大额存单等风险较小的固收类产品则收益节节走低，市场上5%以上收益的理财产品难觅。常规投资收益无法覆盖房贷利率，对于理财小白或谨慎型投资者来说，与其拿钱存定期买理财，不如提前还房贷。（应受访者要求，王洁、林明、刘倩均为化名）

多地打响经济大盘保卫战



6月1日起，上海全面有序复工复产复市，历经两个多月的封控，这座城市与病毒的对决终于迎来曙光，下一步，经济的恢复刻不容缓。5月29日，上海市政府发布《上海市加快经济恢复和重振行动方案》，8个方面、50条政策措施，聚焦稳外资、促消费、扩投资等多方面内容。而随着区域疫情的稳定，从中央到地方，一系列政策组合拳鱼贯而出，据不完全统计，过去一周内至少有9个省、直辖市出台了稳增长一揽子措施，一场全国范围内的经济大盘“保卫战”拉开了序幕。北京商报

多地落实稳经济大盘政策

在稳经济这方面，上海不是第一个出台政策的城市，也不会是最后一个。5月25日，国务院召开全国稳住经济大盘电视电话会议。会议指出，当前正处于决定全年经济走势的关键节点，必须抢抓时间窗口，努力推动经济重回正常轨道。

此后，多地地方政府纷纷跟进出台稳增长政策。以北京为例，其中就提到要把稳增长放在更加突出位置，打出降成本、拓市场、扩融资组合拳，推动助企纾困红利加快直达中小微企业、产生政策效益，稳住经济基本面。

浙江近期也出台了38项稳经济政策措施，包括财政、金融、扩投资、促消费、稳外贸稳外资、保粮食能源安全、保产业链供应链稳定和保基本民生等八个方面。助企纾困仍旧是重头戏，包括加快退税进度，确保现有可退增量及存量留抵退税尽快落地。

近日，安徽省召开省政府专题会议，提出要进一步扩大有效投资，积极发挥专项债作用，大力推进基础设施、新型基础设施、各类产业投资项目建设，争取更多项目纳入国家大盘子，确保专项债8月底前基本使用到位。

据统计，目前还有深圳、江苏、吉林、海南、湖北、山东、河南、江西等多地部署落实了相关的具体政策。中国人民大学副教授王鹏看来，随着疫情的平稳，全国多个地区陆续出台政策，但判断未来政策是否能够发挥真正的效果，首先就要求政策突出城市的特色，因为不同区域的产业结构、人员结构以及实际发展情况都是不一样的。其次政策本身也要更注重落地。最后政策是否能动态调整也是关键，如果未来政策与大量的市场主体匹配性不高，或者企业有另外的诉求，也需要政策有灵活的调整。

信心比数据更重要

政策密集出台的背后，是经济形势可见的压力。服务业生产指数下降6.1%，社会消费品零售总额下降11.1%，全国城镇调查失业率为6.1%……4月我国宏观经济数据已经对疫情的冲击有所体现。

不过，国家统计局新闻发言人付凌晖表示，4月份疫情对经济运行造成较大冲击，但这种影响是短期的、外在的，我国经济稳中向好、长期向好的基本面没有改变，转型升级、高质量发展的大势没有改变，稳定宏观经济大盘、实现发展预期目标有利条件较多。

王鹏表示，从全国层面来看，受疫情影响，一季度及4月的经济数据并不乐观，但随着相关区域的疫情进入相对可控的区间，未来复工复产恢复正常，经济复苏也是大势所趋。从稳经济大盘的角度，归根结底就是政策要尽快落实，各行各业各领域突出自身特点，以尽快疏通正常生活为核心，不仅要在政策层面上支持、拉动相关产业发展，更重要的是给市场、给人民群众一个定心丸，稳定住大家的预期和信心，“这个可能比经济数据本身更重要”。

基金动态

基金业绩新鲜出炉

最牛大赚43.85% 最惨巨亏超40%

前5月A股市场在国内外各种风险集聚下落下帷幕，基金业绩新鲜出炉。

公募基金历史性“超级大年”之后，2022年初不少市场人士都普遍降低了预期，然而市场跌幅估计还是超出了大多数人预期。在这样震荡之下，也有很少部分基金抓住了A股市场结构性行情。杨晓春

尽管今年前四个月权益市场整体波动剧烈，仍有一批主动权益基金逆市斩获正收益，实属难得。具体来看，万家基金经理黄海管理的3只基金收益率均超过32%，成为2022年表现最为亮眼的三只基金。数据显示，截至5月31日，万家宏观择时多策略、万家新利、万家精选A2022年以来收益分别达到43.85%、38.27%、32.95%，以绝对的优势位列业绩榜前三。几家欢喜几家愁。也有部分基金表现不尽如人意，今年以来亏损超30%。截至5月31日，蔡嵩松管理的诺安创新驱动混合A今年以来亏损40.9%。

大部分基金今年业绩表现不佳，对于投资者而言，在震荡的市场行情中，该如何是好？



永赢基金建议，投资被套后，需要先审视持仓基金的表现，再决定是否定投。如果所持有的基金长期表现弱于同类，那么定投的效果往往不会太好，此时可考虑换仓后再进行定投。同时，定投解套也需要及时止损，制定合理的投资目标，达到目标收益率后及时赎回。

业绩领先的万家颐和基金经理章恒表示，随着稳增长相关政策逐渐落地，资金有望出现回流。即从此前比较聚焦的新能源汽车、光伏板块等赛道中，回流到“稳增长政策”相关的板块，比如地产、煤炭等领域。未来的投资机会来自于消费提振带来的相关板块修复机会，比如食品饮料、免税板块等。