

固定 VS 浮动！哪种房贷利率才是最佳选择

提到房屋贷款方式，简而言之，就只有浮动和固定两种。一直以来，总是能听到人们对浮动利率，固定利率随意地评头论足。有人说浮动好，有人说固定好，有人说，两个都不错。而片面强调浮动利息好的人似乎占多数。那么，作为实际用户的您，到底选择哪个更有优势呢？

下面，我们比较简单比较一下【浮动利率】与【固定利率】。

浮动利率 Variable Rate Mortgage

浮动利率(Variable):简单讲,就是您的房屋贷款利息跟随中央银行利息例会公布的,各金融机构参照执行的一个统一基本利率(英文叫做 Prime),上下浮动。当然,金融机构会在这个基础上减让一定比例。例如当前 Prime 是 5.75%, 银行给您的利息一般会 5% 左右。

浮动利率并不意味着每个月的还款额是浮动的,相反,浮动的仅仅是利率。这就意味着,如果利率下调,那么每月的还款额中偿还本金的比率增加,而支付利率的比率降低;反之,偿还本金的比率减少,支付利息的比率增加。

浮动利率的三大优点

优点一:省钱

选择浮动利率对消费者而言更省钱! 约克大学一项研究数据发现,在 15 年的时间中,一直选择浮动利率的消费者比选择固定利率的消费者节省了 2 万元。研究中称,在 89% 的情况下,选择浮动利率比选择 5 年期的固定利率更经济。

蒙特利尔(BMO)银行一份类似的报告也指出,从过去 30 年的历史角度来看,浮动利率在 82% 的时间里都约固定利率更省钱。

优点二:提前解约罚金较低

一般屋主都可以接受;基本上银行都是三个月利息而已,两到三千,(这与固定利率用利差计算,动辄几千上万相比相差很大)。

优点三:可转性灵活



浮动利率可以随时转成固定利率,没有任何费用,而固定利率不可以免费转成浮动利率。

Fixed Rate Mortgage

固定利率(Fix):就是说您的贷款利息可以在一定年限内固定不动。市场上通常会有从 6 个月到 10 年不同期限的品种。例如今天的 4 年期固定利息是 5.39%。客户在捕捉到低息时固定下来,就不用再担心利息上升。

固定利率的四大优点

优点一:房贷额度最大化

对于首付比例 20% 的消费者来说,选择 5 年期的固定利率有机会增加贷款金额。按照房屋贷款保险公司的要求,如果借款人选择 5 年固定利率,可以使用商业银行实际折

扣利率来计算贷款金额,而不是挂牌利率。因此,选择 5 年固定利率很有机会取得较高的贷款金额。

优点二:锁定最低利率

固定利率始终在历史最低点徘徊,如果能够锁定一个相对较低的利率,并在相当长的一段时间里不必担心利率的波动,高枕无忧。

优点三:省心

通常,首次购房者选择固定利率会更加安心,更省心;不过对按揭利率有一定了解的人,则更愿意尝试浮动利率,以节省一定的资金。

优点四:稳定性

固定利率的最大优势是为买房人提供了稳定性,当你选择了固定利率,那么你会

清楚的知道在这一段时间内每个月的按揭还款是多少,其中有多少是支付利息,多大比例是支付本金。

应该如何选择?

如果消费者的按揭贷款额较大,财务弹性比较小的购房者,那么最好选择固定利率,这样至少可以避免央行大幅调高利率,而浮动利率也随之大涨,并导致自己出现财务紧张的状况

如果家庭收入较高,而按揭贷款额较小,那么可以选择浮动利率,但是不会与固定利率有太大差别

如果是非常保守的购房者,希望更多的稳定性,那么还是固定利率较好。

不管是选择浮动利率(variable rate mortgage)还是固定利率(fixed rate mortgage),长期而言,选择这两种贷款利率的差别并不大。选择浮动还是固定利率需要因人而异。“适合我的(利率)可能并不适合你,也不适合其他的人,因为我们个人的经济情况不同,生活方式也不同。”

最后,给大家介绍一种新型贷款:

混合利率按揭贷款 Hybrid Mortgages

并不是只有纯粹的固定利率贷款和纯粹的可调利率贷款是可用的。

这种混合贷款介于固定和浮动之间,一开始就像固定利率贷款——最初利率可以固定三、五、七,甚至十年(通常被称为 3/1、5/1、7/1 或 10/1)。过了这个期限,这笔贷款将成为可调利率贷款,通常每 12 个月调整一次利率。一些混合贷款的利率调整更为频繁,但也有一些混合贷款只会有一次利率调整。

混合利率按揭贷款优点是可取得固定利率按揭贷款的较高贷款额,但仍享受最大幅度的低利率优惠,同时能降低浮动利率按揭贷款面临的变动风险。

不过只有少数银行提供这款贷款产品,具体可咨询您的贷款顾问。

经济低迷周期时还能否投资房产? 读完这篇你就懂了

房地产投资满足了各种投资者的需求,包括多元化和创收。因此,了解经济衰退期间房地产投资在投资组合中的价值非常重要。

总部位于纽约的华宝房地产合伙公司(Warburg Realty Partnership)的经纪人加滕伯格 Mihal Gartenberg 说:“房地产是一种有趣的资产。”“当股市表现良好时,随着投资者拥有更多的资本,价格往往会上涨。当股市表现不佳时,正在寻找其他机会的投资者会发现房地产是避风港。”

换句话说,经济放缓可能是购买房地产的原因,而不是避开它。对房地产价格和经济衰退环境的错误假设可能会使投资者无法进行房地产投资,无论它是房地产投资信托基金(称为 REIT 还是购买租赁房地产)。

加滕伯格说:“上次经济衰退是由房地

产泡沫引起的,这一事实在投资者看来仍然很强烈,使得投资者认为经济衰退导致房地产价格下跌。”“即使在最近五次衰退中的三次中,房地产价值实际上仍在增长。”

商业房地产银行业务主管兼 Bryn Mawr Trust 高级副总裁吉姆·埃根(Jim Egan)表示,经济衰退可能是投资房地产的最佳时机。如果其他投资者被迫抛售,资产价格下跌可以建立买方市场。Egan 说:“如果您正确地购买并了解成本,那么在经济衰退期间进行修复、翻转或购买并持有都是可行的选择。”

01

物业投资可以产生稳定的收入

考虑进行房地产投资的主要原因之一是创造收入的机会。房地产投资信托或 REIT 可以提供股息收入,直接所有权使投资者可以赚取租金收入。作为收入来源,房地

产投资往往会在经济衰退时提供可预测性。

收益率的一致性使房地产投资更适合于度过经济衰退期,在经济衰退时期,租户支付的稳定租金不会波动,他们的月租金总是到期的,与股票市场无关。

房地产投资者在利用租金收入来抵消经济衰退的影响方面拥有另一优势。当他们控制租金价格时,他们有能力对冲通胀和改变利率。例如,在续租时提高租金,可使投资者跟上与通货膨胀相关的价格上涨。与经济衰退时期的股票和债券相比,这种资产类别可以提供更大的灵活性。

02

房地产对波动的敏感性可能较低

如果股价大幅波动,那么股市的波动可能会加剧投资者的经济衰退困境。这会直接影响投资组合的收益状况。另一方面,房

地产与股市走势的相关性较低,可以使其在经济衰退期间成为更可靠的选择。

由于房地产收入的稳定性质,通常可以很好地应对波动。

2008 年的金融危机以及随之而来的房地产市场低迷就证明了这一点。但是,在经济低迷时期投资波动性房地产时,管理波动性风险全是战略。在大萧条期间,房地产投资物业受到不同的影响。

03

房地产可能跑赢股票和债券

过去的表现并不能保证未来的表现,这是最古老的投资规则之一。但是,如果股票和债券步履蹒跚,当经济走向衰退时,房地产可能会证明是有利可图的。

投资者在房地产衰退中的成功很大程度上取决于他们的策略。

房屋过户 10 个应该检查的问题

在房屋交易过程中,最后全屋上下查看一遍可能是买卖双方最重要的步骤之一,也可能是最伤脑筋的步骤之一。最后检查一般在过户前几小时进行,这是买方及其经纪人检查房屋,确保没有问题的最后机会。最后检查一般会顺利进行,但有时会出现问题,甚至可能使交易全面脱轨。以下是可能对交易造成影响 10 个最常见的问题:

1. 房屋有杂物

除非另有协议,否则在最后查看前,卖方应当完全清理杂物。如果只留下一罐油漆或几袋垃圾,不会有问题,但如果留下太多垃圾的话,买方可能会要求卖方回来清理。

2. 屋内一团糟

一般的协议是卖方将房屋打扫好,这是一个模糊术语,对不同的人可能有不同的意思。房屋不一定需要一尘不染,但也不应该像个灾区。理想的情况是,房屋看起来已为新主人的入住作准备。

3. 磋商确定的维修尚未完成

当买卖双方磋商维修或翻新的事项时,都期待在最后一检查时一切已完成。如果因不可预见的情况而需要一点额外时间,卖方应在过户前通知买方。

4. 包括在交易内的个人财产不见了

卖方是否把承诺留下的物品拿走,例如灯具、窗帘以及你想与房屋一起买下的家具? 这些事情绝对会导

致交易停滞或引起争执。

5. 草坪没有修剪

一般来说,房地产合约规定卖方要维护草坪直至过户,这并不代表一切都必须修剪整齐,但如果草高五呎,或在托管期间枯萎,那就是一个问题。

6. 水电供应被截断

通常,房地产合约规定在最后检查时,水电供应必须正常,如果在检查期间没有电力或自来水,技术上可能违反合约。

7. 家庭电器没有正常运作

对买方来说,最后检查是测试包括在交易中的所有电器,以证实其是否正常运作的机会。如果发现电器不能用,可以向卖方索取维修费用。

8. 墙壁有重大损坏

卖方在移走一部否挂墙电视机、艺术品或家居自动化装置时,是否造墙壁损坏? 这可能是个大问题。

9. 冷暖系统不能正常运作

买方应当测试房屋的暖气和冷气的功能,看看是否令人满意。如果不理想,可能需要与卖方协商维修费用或调整价钱。

10. 在搬迁过程中房屋受损

如果卖方在搬出时对房屋造成任何损坏,那就需要进行评估,在某些情况下,可能值得向卖方要求维修费用。

