

## 固定利率？浮动利率？

August 2004

固定利率、浮动利率到底选哪种好？这是许多买房者头痛的问题。

有人觉得现在利率很低，五年银行的公布利率在 6.5%左右，但是通过谈判，可以拿到最低到 5%左右，将来几年的利率一定是会比现在高，还是做固定利率吧，这样一劳永逸，今后几年都不必为利率的事操心了。

再看看浮动利率。各银行的浮动利率是在央行的基本利率 (Prime rate) 基础上减掉一个数字。现在减得最多可以减掉 0.75，目前央行利率是 3.75，即浮动利率可以达到 3%。还有些银行以不同的折扣计算方式，利率头几年甚至比 3%还要低。

我们就拿 3%的浮动利率比固定 5 年利率 5%作比较。这一年 2%的差别是什么一个概念呢？如果 \$200,000 的贷款利率在 5%，每月供款是 \$1,163.2。第一个月，本金只还了 \$338.43，交利息的部分是 \$824.78。一年下来，总供款 \$13,958.52，其中只有 \$4,154.51 还了本金，剩余的 \$9,804.01 都白交了利息。

再看看以 3%的利率来算。同样 \$200,000 的贷款，每月供款是 \$946.49，一年下来，总供款 \$11,357.88，其中还本金 \$5,469.37，交利息部分是 \$5,888.51，与 5%的利率相比，一年少供款 \$2,600.64，但却多还本金 \$1,314.86。实际一年就相差了 \$3,915.50！如果是三年，这个数字将是 \$11,605.80！

选择固定利率的人，其实是给自己的贷款买了一个保险——以提前交高利率的方式。但这个保险未免太贵了一些。我们认为目前你的贷款本金是最大的时候，因此利率哪怕只相差一点，对长期的还本及利率的影响都很大。

回到上面一个例子，一年之后 3%比 5%的利率在还本金上相差了 \$3,915.50，如果到第二年底，利率上涨到了 1.5%，假设平均一年涨了 0.80%（因为利率不可能一次上涨 1.5%，它是渐长的），以 3.8%中间的差价还是很可观的。（具体数字的计算，欢迎到我们网站 [www.moneybroker.ca](http://www.moneybroker.ca) 上去计算器计算）。

浮动利率都是可以随时锁定的。同时银行都很欢迎你锁定利率，因为通常定期利率银行的利润是最大的，所以在本金最大的时候，先以低的浮动利率还款几年，等本金减少一些，再锁定也不迟。虽然以后锁定的利率会比现在高，但那时的本金已经减少了不少。

央行利率的涨浮，主要是由经济的大气候来决定的。经济发展得快，就业率提高，各项经济指数上升，通货膨胀率上升，央行就要加息了。相反，政局不稳，经济萧条，失业率高，各项经济指数下降，政府为刺激经济发展，只能调低利息。我们认为以目前各方指数来看，离通货膨胀还有挺长一段路，所以以央行利率为基础的浮动利率，还有很大一段时间不会上升很快。所以我们比较推荐浮动利率。

浮动利率每家银行都有自己的不同组合。有些表面上看起来差不多的组合，例如都是央行利率减去 0.75%，各银行在付款方式，浮动频率上都有不少差别。