

提前还贷暗潮涌动 之观点

- 提前还贷需根据个人实际情况量力而行。
- 还款所剩款项如是本金,提前还意义不大。
- 有投资创业的其他机会,没必要提前还贷。
- 在前3年争取多还款,可以减小利息负担。

还贷方式需谨慎选择

□本报地产评论员 房蓉

银行理财师提醒市民：提前还款虽可以降低利息支出,赚到利息差,但还需根据个人经济承受能力和实际需求量力而行。

两类人不必急还房贷

对于2007年3月中旬前按揭房贷的市民来说,今年的5次房贷加息效应要在2008年1月1日起体现,每个月要多交月供是肯定的。但是,光大理财师认为,从银行理财的角度来说,有两类人是不用急着提前还房贷的。

一是如果房贷还款的所剩还款项主要是本金的情况下,提前还贷意义不大;二是如果你有投资创业的其他机会,就没必要提前还贷,因为银行一般商业贷款利率要远远高于房贷利率,再贷款不划算,或者你有其他投资机会,能拿到超过5%的收益,也没有必要急着还款。“如果你具备以上情况,而且又是公积金贷款,那么就更没必要还款。公积金贷款是目前银行贷款利率最低的。”深圳发展银行营业部相关人员也提醒到:“由于传统观念的影响,人们总把负债当作一件坏事情去看待。而事实上,在可控范围内保持一定的负债比例,可以保证家庭资金的流动性,获得更高的投资收益。如果房贷按揭户的手头并不宽裕,那么也没必要东拼西凑急着还款。”

笔者在访问过程中发现,有些人因为近期股市、基金不好,而打算把原来用于投资的钱去还房贷欠款,这些人所占比例还不小。对此,花旗银行贵宾理财部理财专员表示,“还钱容易借钱难”,如果客户没有未来资金需求的则可以去考虑提前还房贷,而若接下来还有资金需求的则要三思而后行,“现在各类的转按揭、加按揭业务停掉了,如果客户把资金全部用于还房贷,而接下来要用银行资金就要付出更多的成本。他就要借款先把自己的住房贷款还清,从而再去申请利率更高的住房抵押贷款。”

年关将至,各家银行提前还款



年关将至,各家银行提前还款量出现了一定程度的增长。孙鑫海 摄

量出现了一定程度的增长,办理提前还款的客户排起了长队。在电话十多家银行后,笔者发现:除深圳发展银行规定每年提前还款不超过2次外,大多数银行对还贷次数没有限制。只不过一般要提前一个月预约,所以最多一年12次还贷。因此,全部挤在年底最繁忙的这几天还贷大可不必。

五种方式有讲究

李小姐去年6月购得一套商品房,总价为80万元,首付30万元,剩余50万元通过建设银行商业贷款,贷款期限20年,按等额本息还款法每月还款3528.71元。9月剩余本金为485193元。最近,李小姐想提前还贷,按照上述5种方法我们可以看一下:

一、提前全部一次性还清。即将485193元的贷款本金全部还清,不用还利息,但已付的利息不退。假设提前还款20万元,剩余

本金285193元。以等额本息还款法计算还款金额,来比较其余4种还款方式:

二、部分提前还款,每月还款额不变,还款期限缩短。

每月还款3528.71元,还款期限缩短至六年零七个月。利息共计55534.75元。

三、部分提前还款,还款期限不变,每月还款额减少。

285193元贷款要在228个月还清,每月需还款2106.33元。利息共计195050.84元。

四、部分提前还款,每月还款额减少,同时将还款期限缩短。

若将还款期限缩短至10年,月还款额从最初的3528.71元减至3172.46元。利息共计95502.3元。五、剩余贷款保持总本金不变,还款期限缩短。

剩余贷款还款期限缩短为10年,月还款额从最初的3528.71元增至5340.46元。利息共计155662.15元。
 信义房产理财专家朱平平指

出:“可以看出,第一种提前全部还贷最大程度地节省日后将要支付的利息。但对于多数家庭来说,提前全部还款往往意味着短时间内过大的资金支出,需要很强的经济支撑,所以大多数人还是不会选择该方式。第二种总体利息支出最少,相对是最合适的一种方式。第三种方式减小了月供负担,但节省利息程度低;第四种方式节省利息较多;第五种,月供增加,减少部分利息,但相对不合算。”

朱平平建议,在贷款的前几年,本金基数大,利息相应也高。因此,在贷款的前几年,尤其是前3年间一定要争取多还款,使总贷款中的本金基数下降,在剩余的贷款中利息负担会减小。同时,如打算提前还款,最好选择等额本金还款法。相较等额本息还款法,同样贷款贷了一段时间后,“等额本息还款法”所要支付的利息将高于“等额本金还款法”,而在提前还贷时已支付的利息是不退还的,这就相对多支付了许多原本不应该提前支付的利息。

■服务台

房贷小九九 自己动手算

事实上,目前为止的5次加息对房贷按揭者产生的影响,房贷一族们可以自己算算:最简单的方法莫过于算出利率上涨后每万元房贷的增加数,然后将自己所借房贷的数额乘以这个增加数。

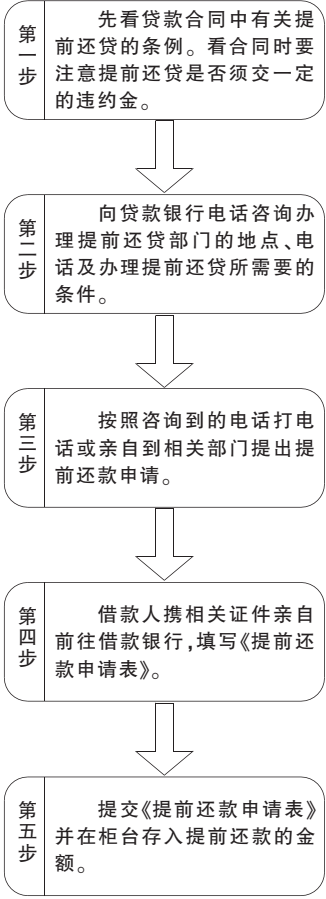
以20年期的房贷为例,房贷利率为6.84%时,1万元按揭额的月供为76.5724元;而房贷利率为7.83%时,月供为82.5891元。也就是说,20年期的每万元房贷因今年5次加息而引起的月供增加数是6.0167元。同样的方式,可以算出30万元20年期房贷的月供增加额为6.0167元×30=180.5010元;40万元20年期房贷的月供增加额为6.0167元×40=240.0668元。

以同样的方式测算,10年期、15年期、25年期、30年期的每万元房贷因今年5次加息的月供增加额分别为5.1457元、5.5957元、6.3984元、6.7356元。如果某位房贷按揭者按揭的是10年期39万元房贷,那么其今年5次加息的月供增加额就是5.1457元×39=200.6823元。若另一位“老房贷”按揭的是25年期53万元房贷,也很好计算,为6.3984元×53=339.1152元。
 (李真综合整理)

■政策提醒

提前还贷流程

目前,各银行都要求提前预约,一般都要在预约还款日一个月前,书面通知贷款经办银行,购房者首先要将提前还贷申请表传真或者送到银行,申请表内容包括提前还贷理由、房子所在地、联系电话、身份证号、还款存折账号等基本信息。银行在接到申请后,在一个月左右给予回复,如申请通过,贷款人可携带资金及相关材料到银行办理手续。一般来说,这个过程前后都要经历大约一个半月或者两个月的时间,所以业主应该提前着手开始准备。



■专家观点

提前还贷也要“三步走”



韩建君
上海海燕房产
会员制俱乐部
常务副总经理
执行主编

随着央行年内的五次加息政策出台,购房者按揭买房成本多次提高,到明年的元月份执行的7.83%的房贷利息会让房奴一族感到“痛”,一时间提前还贷与否和如何节省房贷称为“房奴”思考的死结,本人建议通过“自审-求助-实施”三步做出选择,不要人云亦云,浪费时间。

一、自审四原则。一审银行的提

前还贷条件。通常有两种方式是不能提前还贷的:在享受固定利率期间和房贷未满一年的,如果要还有罚息;二审自己的财务状况。四种情况不要选择提前还贷:在创业期、有投资理财产品收益率超过5%、财务紧张、准备创业;一种情况可以提前还贷:有多余的资金,如年底奖金等;三审自己的心理承受能力。心理压力,无法承受利息上涨的压力的,又有部分资金的,建议提前全部或部分还贷;四审自己房贷的状况。如果是等额本息法还贷的,利息又很少了,就不考虑提前还贷;自审就是为了减少盲目性,做出基本的判断。

二、求助专业机构的原则。房贷政策虽然总体上大同小异,但不同

的银行、不同的产品仍然千差万别,令人眼花缭乱,最好去咨询专业的房贷服务机构,如华燕房屋理财中心等,一般他们会给出这样几种答案:一是给你推荐收益高于5%以上的理财产品,化解房贷利息上涨的压力;二是比较选择固定利率与提前还贷的优劣供你参考;三是提前还贷的方法。专业机构的思路通常是用理财的方法优化房奴的财务,而不是简单的提前还贷,这也是房贷省钱的根本大法。

三、以还本金为基础的原则。从去年开始,各家银行推出了五花八门的房贷品种,声称可以节省利息支出,但不管何种房贷产品,还本金是最基础的也是最最重要的。下面提供五种还贷的方法:一是全

部提前还款,即客户将剩余的全部贷款一次性还清。

这种方式主要还所欠的本金,以后不用还利息,但已付的利息不退;二是部分提前还款,剩余的贷款保持每月还款额不变,将还款期限缩短。这种方式所节省的利息较多;三是部分提前还款,剩余的贷款将每月还款额减少,保持还款期限不变,减小了月供负担,但节省程度低于第二种;四是部分提前还款,剩余的贷款将每月还款额减少,同时将还款期限缩短。这样节省利息较多;五是剩余贷款保持总本金不变,只将还款期限缩短。月供增加,减少部分利息,但相对不合算。

(房蓉整理)