

■“巧省房贷利息·建行帮你支招·咨询电话 63231803”系列报道之六

时间换空间,房贷提前还款划不划算?

□黄秀娟

对于大多数人来说,手里要是有钱了就想着归还银行住房贷款,以免多支付利息。那么房贷提前还款到底划不划算呢?还是让我们先算一笔帐。

算算提前还贷这笔账

在建行首次购房贷款,目前VIP客户首付30%,普通客户首付40%均可享受七折优惠利率3.465%(自此以下均为以月利率计算),或普通客户首付30%使用建行贷记卡、短信息签约、手机银行、网上银行等5种产品均可享受七折优惠利率3.465%,30万元,20年,用等额本息方式共计需支付利息142323元。如果贷款满5年提前还贷,这5年共计支付利息57095元,

剩余15年因提前还款而减少了贷款利息支出85228元。这样看似节省了多少钱。如果几年后因改善居住环境想再次买房,就会遇到意想不到的问题:按目前房贷政策,即使首笔贷款已结清,再次购房也将执行二套房贷政策,目前二套房贷首付要提高到五成以上,且利率还要在基准利率基础上上浮10%。还以30万元、20年房贷为例,目前第二套房执行利率5.445%,仅利率就

比首套房贷款多了1.98%,相当于提高了57%,20年共计支付利息238255元,要比首套房贷多支付95932元利息。

再仔细一算,二套房贷仅4年多一点时间负担的利息就超过了首套房提前15年还款所“节省”的85228元利息。而且,这还没算由于二套房贷首付比例提高造成贷款金额减少以及因贷款结清而无法按月支取住房公积金所带来的不便。

用好房贷优惠很关键

早期办理的二套房贷款,有执行优惠利率的,那么现在提前还贷就更不划算了;因为再次购房就得执行“三套房”贷款政策需“大幅度提高首付款比例及利率水平”。由此看来,除非以后本人及配偶再也不需要买房贷款,否则,提前还款失去的利率优惠金额远远大于得到的利息节省金额。

因此,用缩短贷款时间来换取减少利息负担空间的做法,不很划算。那么,从理财的角度怎样看房贷提前还款呢?专家建议首套房贷不要急于提前还款,因为不管利率怎么调整,国家对首套房贷还是给予不少优惠的,如

果手中有富余的资金,可暂时选择较好的理财产品进行投资,目前银行理财产品的收益率一般都高于同期的定期存款利率,一些产品甚至还高于同期的贷款利率。如果将富余资金进行专业理财的话,获得的收益除了可以弥补同等金额资金所产生的贷款利息外,还可以有一定盈余。

经测算,只要理财产品月收益率达到3.020%(房贷七折利率加建行双周供还款方式下的付息率)即可实现“零利息”房贷。即使在目前不甚景气的理财产品行情下,要找到月收益率超过3.020%的理财产品也不是件难事。目前建行提供的

理财产品比较丰富,如果手中的资金比较宽裕、金额比较大的话,可以选择“一对多”专户理财产品,该产品期限一般是2年,属于基金类的理财产品,和基金相比,它有规模小、投资灵活、风险可控、收益可期等优点。另外,建行还不断推出“利得赢”、“财富系列”等产品,一般都属于风险较低,收益可观的产品。如果手里闲余的资金不多,可以选择基金的定期定投作为积累资金的方法,待将来有二套房需求的时候,一次性赎回,用于付款,这样就避免因借贷资金过大,二套房贷利率过高而产生的不必要的利息支出了。

首套房提前还贷不划算

所以,从理财角度来看,一套房贷提前还款并非最佳选择,到期还款看起来是延长了贷款时间,多付了贷款利息,但实际上却是更好赢得了首套房贷利率

优惠的空间,赢得了利用富余资金投资理财获取更大收益的空间!适当保持贷款时间,赢得更大利率优惠和理财收益空间,你说划不划算?

财富直通车
建行龙卡汽车卡
随心所欲 一路畅行
电话:63296519 63296508

市财国库银横向联网正在推进

□记者 刘黄周 通讯员 李奇朋

本报讯 近日,中国人民银行洛阳市中心支行组织召开了由全市财政、税务、商业银行等部门参加的洛阳市财国库银横向联网推广工作会议,全面推动财政、税务、国库、商业银行之间业务横向联网电子化建设。

据介绍,财国库银横向联网是指财政、税务、海关、国库、商业银行等部门利用信息网络技术,实现电子网络互联,通过电子方式,使税款实时直接缴入国库,支出直达预算单位账户,并实现预算收入

缴库、支出信息共享的信息系统管理模式。

近年来,全市各级人民银行认真履行“经理国库”职责,积极协调配合地方政府、财税机关依法组织预算收入,随着辖区预算收入规模的不断扩大,我市国库业务量大幅增加。2009年,全市各级人民银行国库共办理各级预算收入271.38亿元,同比增加22.39亿元,增长8.99%;办理地方预算支出293亿元,同比增加51.43亿元,增长21.3%,充分发挥了为国家“守好库、把好关”的作用,切实维护了国家预算执行的严肃性和有效性,确保了国库资金的安全。

5家创业板公司今日申购

□据 金融界网

今日,5家创业板公司公开申购。

海默科技 发行价定为33元,本次发行数量为1600万股,其中网下发行320万股,占本次发行数量的20%;网上发行数量为1280万股,占本次发行数量的80%,申购代码为“300084”。

劲胜股份 发行价为36元,本次发行数量为2500万股,其中网下发行500万股,占本次发行数量的20%;网上发行数量为2000万股,占本次发行数量的80%,申购代码为“300083”。

奥克股份 发行价为85元,本次发行数量为2700万

股,其中网下发行540万股,占本次发行数量的20%;网上发行数量为2160万股,占本次发行数量的80%,申购代码为“300082”。

恒信移动 发行价38.78元,本次发行数量为1700万股,其中网下发行340万股,占本次发行数量的20%;网上发行数量为1360万股,占本次发行数量的80%,申购代码为“300081”。

新大新材 发行价43.4元,本次发行数量为3500万股,其中网下发行700万股,占本次发行数量的20%;网上发行数量为2800万股,占本次发行数量的80%,申购代码为“300080”。

本次网上申购时间为5月6日9:30至11:30,13:00至15:00。

点击生活 服务无限

洛阳网

WWW.LYD.COM.CN

——洛阳人的网上家园

地址:洛阳新区开元大道报业大厦22层 广告热线:0379-65233618