

加息后提前还贷 房贷者量体裁衣

□记者 刘黄周

央行加息后,明年1月1日起将按照新的利率计算月供,房贷者的负担自然增加。临近年末,到银行进行提前还贷的房贷者也多了起来。但对于不同的房贷者,是否需要提前还贷、如何提前还贷都需要仔细考量后再做决定,而且不同银行对提前还贷的要求也不尽相同。为此,本报特此走访了几家银行,并借助业内人士进行分析。

现象:提前还贷者年底扎堆

11月上旬,记者在建行遇到了正在咨询提前还贷的赵女士,据她介绍,她按揭购房已经三年多了,最近她手头上攒了一部分钱,因为明年要按照新的利率计算月供,所以她盘算着把房贷的金额缩小一点,这样明年就能减少一部分利息。“虽然只加了0.25

个百分点,但难保之后不再继续加息,而且利息的确是增加了。”赵女士告诉记者。

据建行住房金融与个人信贷部(以下简称“房金部”)工作人员介绍,近期咨询、申请提前还贷的人明显多了起来,有时每天有三四十人之多。而这一现象在其他银行

也有,因为新的利率是明年1月1日起执行,年底是人数最多的时候。据银行业人士分析,考虑提前还贷的人中一部分是因为手头的确有闲钱了,还有一部分人是担心加息后增加利息;另外,也有一部分人是没有背负贷款的习惯,因此一有钱就急于还贷。

测算:提前还贷形式可选择

如果年内不再加息,从明年1月1日起,房贷利率将按照新的6.14%(五年以上)的水平计算。国际金融理财师、中信银行理财经理任丽丽给记者测算了一下,以20万元30年商业贷款计算,按等额本息偿还法,利率调整前平均每月需还款1191.39元,利率调整后平均每月需还款1217.16元,每月要多付利息25.77元,30年累计多还款约9275.35元。

提前还贷的形式还有两种,国际金融理财师、建行财富管理中心理财顾问王韶华进行了详细测算:

一种是部分提前还款,月供不变,还款期限将自然缩短。以20万元20年期等额本息还款为例,假设第一次还款是2009年8月,今年12月提前还款5万元,那么明年起每月的还款额仍为1425.95,还款期限将缩短为11年8个月,利息将减少74644.27元。

另一种是部分提前还款,还款期限不变,月供将自然减少。仍以20万元20年期等额本息还款为例,假设第一次还款是2009年8月,今年12月提前还款5万元,那么每月的还款额将减少至少1071.32元,但最后还款期限仍是2029年7月,利息将减少33950.74元。

相比较而言,第一种还款方式的利息节省将明显多于第二种,但月供要比第二种多,因此如何选择要因人而异。

建议:提前还贷者量体裁衣

虽然加息后还贷压力有所增加,但业内人士并不建议所有的人都提前还贷。

“国家收紧信贷,市民应该保证家庭资金的流动性,而不是盲目提前还贷。”王韶华说,尤其是未来有孩子教育、购买二套房等大额支出的。另外,加息往往意味着通胀的压力在增加,因此,对有较好投资回报的

人,加息后增加的还款额可能远不如投资收益,倒不如利用财务杠杆适当负债进行消费和投资。其实,目前很多投资品种的组合都能超过贷款的利率水平。

任丽丽在接受采访时说,还款时间已经超过贷款期限一半的贷款者,可以考虑不急着提前还贷,此时一半以上甚至80%

以上的利息已经还完,所剩款项主要是本金,提前还贷意义不大。另外,需要提醒的是,如果是公积金贷款,更没有必要提前还贷。目前,五年期以上公积金贷款利率从3.87%调整为4.05%,而5年期的定存利率则为4.2%,两者“倒挂”0.15个百分点,也就是说即便“负债存款”也划算。

提醒:提前还贷要先摸门路

近日记者走访了工、农、中、建、交等多家银行,了解到不同银行对于提前还贷的操作尺度也不尽相同,房贷者提前还贷应该先摸清门路。

一般而言,房贷者提前还贷需带齐身份证与贷款合同到银行提出申请。在办理提前还贷时,银行一般是不收取额外手续费的。但若合同里有相关规定则要收取违

约金,有的银行收取一个月或者半个月的利息,一般都比较少。

而对于提前预约的时间则差别较大,比如工行、农行需要提前一个月预约,农行需要提前一周,建行是当日便可申请,半个月内有答复,中行没有具体的预约时间,可双方协调。

但需要提醒的是,并非所有的房贷

者都能办理提前还贷,比如很多银行都规定按揭还款需在一年以上的,个别银行规定是两年以上;另外,还有的银行规定,如果房贷者出现拖欠的状况,将不会受理提前还贷。另外,个别银行还会对特定借款人的提前还贷次数进行限制,这些都需要提前和银行进行沟通。

成为富翁的四大财富定律

行动定律:绝不犹豫不决

俗话说:“机不可失,时不再来。”当你畏首畏尾不敢迈动哪怕是极小的一步时,滚滚的财源正在从你的脚下悄悄地溜走。

美国钢铁大王安德鲁·卡耐基围绕怎样垄断横贯铁路的铁轨和铁桥的问题,作出了大胆的决断,买下了两项专利,其中一项是钢铁制造的专利。此项专利给他带来了约5000镑黄金的利润。

信誉定律:信誉才是无价之宝

做生意最重信誉,声誉好就能揽住生意,牌子硬客户会主动上门。包玉刚对此深信不疑。他常说:“签订合同是一种必不可少的惯

例手续,纸上的合同可以撕毁,但签订在心中的合同撕不毁,人与人之间的友谊是建立在相互信任的基础上的。”他始终守信用,从不开空头支票。凡他口头答应的事,比那些捧着合同去撞墙的人还要可靠千万倍。良好的经营信誉,奠定了他事业成功的基础。

观念定律:不要放过每一个新奇的念头

商业奇才,身价达数亿英镑的超级女富豪安妮塔·罗蒂克谈天时,突然产生了一个神奇的念头。这个念头是:为什么我不能像卖杂货和蔬菜那样,用重量或容量的计算方式来卖化妆品?为什么我不能卖一小瓶面霜或乳液……将化妆品的大部分成本都花在精美的包装上,以此来吸引消费者?

财富的成功获取者与穷困一生者之间,就差那么一点点,她把新奇的念头紧紧抓住了,而别人把它轻易放过去了。

盈利定律:给予便是获得

“给予便是获得”并非只是宗教中的一种境界,还是商战中一招极有效的战术。

日本名古屋有一家制酪公司,这里的社长日比孝吉先生十分乐善好施,无论是什么都免费或超低价供给,无味大蒜就是一例。他广泛地发放,至今已经派发了全国3万余人,每年至少要花费25亿日元。然而,另一笔账就是另一种算法了,自从派发这种无味大蒜以后,公司的营业额迅猛增长,第二年收入就超过700个亿。(据中国经济网)

十二星座本周财运

(11月28日~12月04日)



白羊座(3月21日~4月20日)

财运:本周财运尚可。虽然收入没有大的增长,但是小运气会眷顾你,时常有些小恩小惠给你惊喜。投资经营方面,涉及国外的行业有较大的获利潜力。



金牛座(4月21日~5月20日)

财运:本周财运走强,金牛有较多获得灰色收入的机会,也有可能是别人赠与你财物。投资方面的动态,往往和秘密约定有关。



双子座(5月21日~6月21日)

财运:本周财运出现起伏,个中原因往往是在你和他人的合作事项上出现问题。同时,收入渠道可望通过人际关系获得拓展。



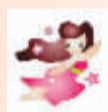
巨蟹座(6月22日~7月22日)

财运:本周财运平稳,收入和支出都可以预计。投资方面倾向保守,难有大笔钱财入账,选择定额生息或基金分红是更为适宜的方式。



狮子座(7月23日~8月22日)

财运:本周财运不错,偏财运转强,狮子很有机会在博彩活动中赚得一笔。同时,娱乐活动的开支增多。投资方面,娱乐行业有更多的获利机会。



处女座(8月23日~9月22日)

财运:本周财运回稳,处处有机会获得家人的资助,或从家人处得到理财的建议。投资方面,房屋、土地等不动产领域出现机会。



天秤座(9月23日~10月22日)

财运:本周财运开始回落,意外的支出较多,往往和交通、通讯费用的增加有关。对新的投资项目产生兴趣,朋友的意见会影响到你。



天蝎座(10月23日~11月21日)

财运:本周财运回稳,天蝎开销的冲动得到抑制,积蓄看涨。投资方面,一直坚守的项目较有希望获得盈利。



射手座(11月22日~12月21日)

财运:本周财运走强,射手挣钱的劲头上来了,收入看涨,但是支出的随意性也在加大。投资方面,往往会做出大冒险行为。



摩羯座(12月22日~1月19日)

财运:本周财运虽走弱但仍可乐观对待,靠辛劳得到的薪水收入难见增长,但有望得到他人的经济援助,尤其是那些对你疼爱、呵护的长辈。



水瓶座(1月20日~2月18日)

财运:本周财运一般,收入不增反降的可能性较大,意外的开支依然较多。投资方面,会有新的项目吸引到你。



双鱼座(2月19日~3月20日)

财运:本周依旧偏重正财运。双鱼以自己的实力可获得加薪的机会。投资方面,风险和收益同时加大,双鱼要好好衡量。

(记者 李永高 整理)