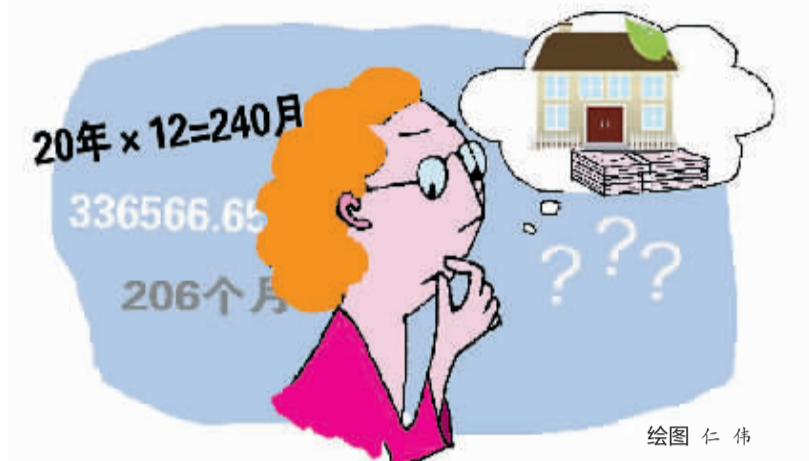


# 算清房贷, 做明白房奴

□记者 李永高

国家货币政策及住房政策的导向日趋明确,存款类金融机构人民币存款准备金率一再调高,加上房地产市场风险的累积,最近房贷再次受到大家关注,读者关于这方面的咨询也明显增多。其中,如何算清房贷比较集中。记者请来中国银行财富管理中心(洛阳)的国际注册金融理财师李洛军、中信银行洛阳分行的国际注册金融理财师徐斐,指导房奴算清房贷。



绘图 仁伟

## ▶▶ 怎样算清楚房贷

林女士通过我市某银行贷款买房,期限20年,还款1个月后发现很不划算,“还款总额中利息部分竟然高于本金”,于是,她向银行方面要求提前还贷,却被告知需缴纳3%的违约金6000元。林女士很不解。

经向林女士贷款银行询问,原来林女士办理的是等额本息还款方式。这种还款方式的特点是:还款期内,每月偿还同等数额的贷款(包括本金和利息),其中本金逐月递增,利息逐月递减,因此,还款初期利息占每月供款的大部分,随本金逐渐偿还供款中本金比重增加。

### 等额本息计算方式:

每月还款金额 = [贷款本金 × 月利率 × (1 + 月利率)<sup>还款月数</sup>] ÷ [(1 + 月利率)<sup>还款月数</sup> - 1]

以总额20万元贷款为例,月数20年 × 12 = 240月,按2011年4月6日年利率6.80%计算:还款总额366402.98元,支付利

息款166402.98元,月均还款1526.68元。

**提示:**等额本息还款法月还款数固定不变,可以有计划地控制家庭收入的支出,也便于每个家庭根据自己的收入情况,确定还贷能力。

与等额本息房贷还款方式相对应的是等额本金房贷还款方式——在还款期内把贷款数总额等分,每月偿还同等数额的本金和剩余贷款在该月所产生的利息。

### 等额本金贷款计算公式:

每月还款金额 = (贷款本金 / 还款月数) + (本金 - 已归还本金累计额) × 每月利率。

仍以总额20万元贷款为例,月数20年 × 12 = 240月,按2011年4月6日年利率6.80%计算:还款总额336566.67元,支付利息款136566.67元,月还款第1个月为1966.67元,第2个月为1961.94元,以此类推,每月以4.73或4.72元的数额递减,第

206个月已降至998.61元,第240个月为838.06元。

**提示:**等额本金还款法本金保持相同,利息逐月递减,月还款数递减;由于每月的还款本金额固定,而利息越来越少,贷款人起初还款压力较大,但是随着时间的推移每月还款数也越来越少。

不难看出,等额本息和等额本金虽然在贷款期限、金额和利率相同的情况下,二者的差别还是很大的:

还款初期,等额本金还款方式每月归还的金额要大于等额本息。

利息支出。按照整个还款期计算,等额本金还款方式会节省贷款利息支出。

适用群体。总体来讲,前者适合经济条件不允许前期还款投入过大,收入处于较稳定状态的借款人。后者适合有一定经济基础,能承担前期较大还款压力,且有提前还款计划的借款人。

## ▶▶ 如何还贷要算计

算清房贷还款还只是第一步,如何还贷也需要巧打算。

“房奴理财目标不是跑赢CPI,而是跑赢房贷利率。”林女士的这种认识大概说出了广大房贷者的心声。相比于股票、基金,房贷利率是确定的,到底要不要提前还贷不能一概而论。

林女士享受的是八五折利率,等额本息,20万元20年,还款总额337822.68元,其中支付利息款137822.68元,占到还款总额的将近41%,已还款总额1407.59元,其中还

利息额963.33元,如提前还清需一次还款额200516.93元,节省利息支出135898.16元。

像林女士这种处于还款初期者,大部分利息尚未偿还,若手头有较充裕资金,又没有较好的投资渠道,可以提前还贷。适合提前还贷的群体还有贷款额较大,当前有能力还清且后续有贷款需求者。

而提前还款不划算群体包括:无投资经验的普通市民,买房纯粹为了居住,未来卖房可能性很小,如果享受房贷优惠政策,可以考虑暂时不还款;等额本息还款年数过半者和

等额本金还款年数已超过1/3者,提前还款偿还的更多是本金,实际能够节省的利息很有限。

另外,有一定投资经验且买房用于投资者,需要考量房价的增长率和手上现有投资产品的收益率。如果手中持有股票、基金、债券等收益率高于贷款利率,也没有必要选择提前还贷,大可将资金用于投资。

银行理财师建议,是否提前还贷,贷款者应考虑自身的具体情况,综合考虑时间、机会成本来确定自己的最佳方式。

## 数字一周

▶▶ 8500 亿元  
中国社保基金资产突破

中国社会保障基金理事会19日披露年报显示,截至2010年底,全国社保基金管理的资产总额为8566.90亿元。

▶▶ 3 万亿  
我国租赁业未来5年市场规模将突破

业内人士普遍看好我国租赁行业发展前景,他们预计5年内中国租赁业市场规模将超3万亿,同时将有更多的租赁公司实现上市。

▶▶ 1600 亿  
银行保险次级债来袭

据不完全统计,从年初至今,银行和险企共有约1600亿的次级债已经发行或计划发行,业内人士预计,由于政策条件的放宽,一大批保险公司符合发债条件,今年次级债融资可能又会掀起一轮高潮。

▶▶ 3 万亿  
前4个月信贷投放量

2011年央行统计数据,1~4月份金融机构新增人民币贷款数量约为3万亿元。根据国家发展改革委昨日发布的一季度宏观经济形势分析报告,3月份的人民币新增贷款同比增速在连续两个月大幅回落,出现大幅反弹。

▶▶ 1629 辆  
丰田在美再召回1629辆皮卡

丰田汽车公司日前表示,由于该公司旗下部分皮卡车型的胎压监测系统存在缺陷,该公司已经在美发出召回通知,此次召回涉及约1629辆Tundra皮卡。

▶▶ 11.5%  
4月份食品价格同比上涨

据国家统计局网站消息,国家统计局近日公布4月主要经济数据。数据显示,4月份食品价格同比上涨11.5%,非食品上涨2.7%。

▶▶ 388 亿美元  
前4月我国实际使用外资

商务部公布数据,1至4月我国实际使用外资388.03亿美元,同比增长26.03%。其中,4月份实际使用外资84.64亿美元,同比增长15.21%。

▶▶ 3.5%  
香港失业率触底反弹

据港府统计处昨日发表的最新统计数据,香港经季节性调整的失业率由今年1月至3月的3.4%微升至2月至4月的3.5%。

(见习记者 龚娅丽 整理)

## 走近工商银行, 体验现代金融服务 系列报道之十二

# 工行个人信用贷款: 信达四海 “贷”你成功

□记者 刘黄周 通讯员 付丽红

工商银行推出的个人信用贷款无需抵押和担保,凭借方便、快捷、保密、额度高、利率低、到款快、流程短、用途广、还款方式优化等诸多突出的优点在资信良好的客户圈内赢得了好口碑。

据介绍,该贷款是中国工商银行向资信良好的客户发放的无需提供担保的人民币信用贷款,具有多项优势。一是贷款起点金额为1万元,贷款期限最长可达3年;二是具备循环贷款功能,一次申请,循环使用,随借随还,方便快捷,并可通过商户POS机和网上银行等渠道实现贷款的自助发放。

据了解,申请该贷款需具备以下条件:

1. 具有完全民事行为能力、年满18(含)到60(含)周岁的中国公民;
2. 具有合法有效的身份证明及贷款行

所在地户籍证明(或有效居留证明)。

3. 具有稳定的收入来源和按期足额偿还贷款本息的能力。

4. 具有良好的信用记录和还款意愿,无任何违法行为及不良记录。

5. 在工商银行零售内部评级系统中取得B级(含)以上风险等级。

6. 工商银行存量客户,客户星级应在4星级(含)以上。

7. 在工商银行开立个人结算账户。

需要提醒的是,除具备以上基本条件,还具备下列条件之一:

- (1) 工商银行优质法人或机构客户中高级管理人员及高级专业技术职称人员。其中,对优质法人或机构为工商银行代发工资客户的,须在上述单位工作年限三年(含)以上在编正式员工,或驻军、武警部队军衔为少校(含)以上人员。
- (2) 工商银行私人银行、财富管理、牡丹白金卡或理财金账户客户。为理财金账户客户的,须持有工商银行理财金账户卡1年(含)以上,且近1年内本人名下在工商银行的金融资产价值季度日均余额在20万元(含)以上。
- (3) 在工商银行非质押类个人贷款累计金额100万元(含)以上,且最近连续2年(含)以上没有逾期记录(含已结清贷款)。
- (4) 本人家庭拥有净资产(不动产和金融资产)达300万元(含)以上,或近6个月持续拥有且日均金融资产在50万元(含)以上。
- (5) 不低于工商银行私人银行、财富管理或牡丹白金卡准入标准的他行优质个人客户。
- (6) 个人税前年收入20万元(含)以上。