



**编者按** 累累硕果迎金秋,22日至25日,2011年中国洛阳河洛文化旅游节的重要活动——由洛阳日报报业集团发起举办的“金秋房车联展”即将在新区体育中心广场盛装亮相。今年的新元素是我市实力金融机构届时将在现场为咱老百姓提供“置房购车一站式金融服务”。为此,我们结合读者普遍关注的买房购车话题,先期采写出了一组稿件,让大家“先尝为快”,更多精彩期待您到现场去感受!

# 新婚夫妻购房,首付问题咋解决

□记者 宋锋辉

一对儿新婚夫妇想要购房,到洛阳几家楼盘看过后却犯了愁。不考虑利率高和银行还要上浮一定比例等因素,单是从房价来看,购买一套新房所需要的首付款就需要十几万元至二十多万元。想要筹集够购房首付款就是个难事。银行理财师对这对儿夫妻财务状况的分析,给出了两套解决方案。



## ▶▶ 首付款难倒新婚夫妻

王先生和妻子刘女士,今年五一刚刚结婚。最近俩人到洛阳一些新推的楼盘看房,想要购买一套住房。经过询问,在洛阳市新区不少楼盘的均价都在6000元到6500元。他们本来想购买一套100平米到120平米的三居室,但是算下来仅首付就需要20多万元,这远远超出了两人现有的能力,首付成了

一大难题。

王先生说,他们夫妻俩月收入5000元左右,年终奖两人共计2万元,银行存款2万元,基金定投每月1000元,投资不到一年,目前净值约有1万元。没有其他资产。两人现在租房居住,房租每月700元,两人每月开支需要1000元。

后来两人考虑,先购置一套60平米左右的两居室,即使如此,按照现在的均价,也需要将近40万元,首付约需要12万元。

王先生的单位为他交了住房公积金和社保费,爱人没有公积金和社保。王先生说,他们现在面临的首要问题是如何筹集这笔首付款。

## ▶▶ 先小后大 大房梦逐步实现

交通银行洛阳分行理财师王晓颜说,王先生想先购买一套60平米左右的两居室作为过渡房,这个思路是不错的。建设银行洛阳分行国际金融理财师李红军也认为,王先生目前资产有限,筹集的资金有限,购买100平米以上的三居室大房,单是首付款就难以承受,通过

购买小房子过渡,以后可以通过租赁小房子,以租金偿还大房子的月供,或者卖掉小房子购买大房子。

另外,王晓颜建议,如果王先生和爱人上班交通方便的话可以考虑不在新区买房子,去房价相对便宜的老城或伊滨区看看,或者在均价6000元左右时可以考虑买

楼层相对较低的,这样整体房价就能降下来,首付也会少很多。李红军说,就王先生的情况来看,购置两居室的房子不建议购买高层楼盘的房子,因为这样的房子公摊面积比例较大,购买的小房子实际可以利用的面积就相对较小,可以优先考虑多层房。

## ▶▶ 考虑长短期 方案分两套

针对王先生夫妻的情况,理财师给出了两套解决首付款的方案。

### 方案一: 借钱在短期内购房

王晓颜说,就目前情况来看,不少年轻人购房筹措首付款的重要途径就是通过向父母或者亲朋好友借钱。不过,她建议,考虑到近两年通货膨胀率较高,王先生所借资金在短期内也难以还上,因此在借款时最好以银行同期利率为参考,约定利率还款。

李红军说,王先生购房首付款加上装修费用大约需要15万元,目前他自有资金在3万元左右,需要向父母或亲友借款约12万元。若以商业贷款30万元,分20年还清为例,以目前的利率水平,以等额本息方式还款,每月还款额度超过2000元,再考虑其生活支出,那么每月支出就

得3000多元。另外,购房之后每月可以节省下700元的房租。王先生夫妻俩的月收入可以节省下来大约2500元。加上年终奖,每年可以积累约5万元。在三年之内,就可以还清向父母、亲友所借的钱。

### 方案二: 自筹资金两三年后购房

这个方案需要王先生和爱人共同努力积累首付款。李红军说,从王先生现在的家庭收入和开支情况来看,每年可以积累5万元左右的资产,三年将可以达到15万元。但是考虑到王先生夫妻俩现在都很年轻,存款比例过高不利于抵抗通胀,可以投资一些收益相对稳定的理财产品,并注意选择这些理财产品的到期时间,尽量让这些投资在同一时期到期,这样在购房时就可以一次性使用。

李红军说,王先生现在在做投资理财要以稳健为主,不宜投资于高风险的领域,更不能有投机心里。



## 量身定“贷” 做“奴”不糊涂

□记者 李永高

普通百姓购房有一个问题是无论如何也绕不过的——房贷。对此,专家建议:房贷方式虽不少,适合您的才最好。

### 四种房贷方式适合 不同群体

此前,读者林女士向记者反映,她在光大银行办理了20年期房贷,还款第一个月,发现很不划算,“还款总额中利息部分竟然大于本金”。

光大银行洛阳分行个贷中心张经理看罢林女士的房贷合同后说,林女士办理的是等额本息房贷还款方式。

这种还款方式是按按揭贷款的本金总额与利息总额相加,然后平均分摊到还款期限的每个月中。在还款期内,若央行基准贷款利率不变,每月偿还贷款数额(包括本金和利息)就不变,其中本金逐月递增,利息则逐月递减,因此,还款初期利息占月供款的大部分。

“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。”中国银行洛阳分行王城路支行副行长、国际金融理财师李洛军说,等额本金房贷在还款期内把贷款本金分摊到还款期限的每个月中,即每月所还本金固定,每月贷款利息按月初剩余贷款本金计算并逐月结清,两者合计为每月的还款额。

由于利息是递减的,等额本金还款方式的月供呈倒金字塔形,即早期的月供金额要比等额本息高,但在同等条件下所偿还的总利息要比等额本息少。

个人住房公积金贷款利率是所有房贷中利率最低的,还可享受减收办理贷款相关手续费、家庭成员公积金计贷额度合并使用等优惠。

自由还款是公积金贷款独有的还款方式,即设定每月最低的还款额,只要月还款额不低于设置的最低还款额即可,每月多还的部分系统会自动转为提前还贷。此外,平

时还款压力不大的购房者可以选用“双周供”还贷方式。据建设银行洛阳分行一位工作人员介绍,“双周供”打破了传统的住房贷款按月还款周期,每两周还款一次,还款额为原月供的一半。按照这位工作人员的说法,“双周供”以14天为还贷周期,那么一年365天还贷26次,也就是每年多还一个月的贷款,可视为另一种方式的提前还款。

### 适合的才是最好的

中信银行洛阳分行国际金融理财师徐斐分析认为,银行利息的计算公式是:利息=资金额×利率×占用时间。因此,在利率不变的情况下,决定贷款利息的只是资金的实际占用时间和占用金额的大小,而不是采用哪种还款方式。

等额本息方式在贷款初期每月的还款额中,剔除按月结清的利息后,所还的贷款本金较少,实际占用银行贷款数量更多、占用时间更长。月还款数固定不变,便于借款人有计划地合理安排生活收支和进行理财(如以租养房等)。对于精通投资、擅长于“钱生钱”者来说,这无疑是最好的选择。

同样期限下等额本金还款方式,提前归还了部分贷款本金,实际上是减少占用银行的钱和缩短占用时间,利息总支出就会少一些。当房贷利率进入加息周期时,此种还贷方式更具优势。按照现在大多数商业银行规定,部分提前还贷只能一年一次。若准备提前还款,此方式不失为明智的选择。

在申请公积金购房组合贷款时,一方面要尽量用足公积金贷款并尽量延长贷款年限,在享受低利率好处的同时,最大程度地缩短商业贷款年限,在家庭经济可承受范围内尽可能提高每月商业贷款的还款额,这样可以节省一笔利息支出。

对于“双周供”还贷方式来说,由于本金减少速度加快,整个还款期内的贷款利息远低于按月还款,减少了借款人的总支出。不过,对于一些资金不宽裕的消费者而言,由于每年实际还贷频率增加,压力反而更大了,搞不好还会“增负”。