

提前还? 按月还?

算一算, 公积金房贷咋还更划算

□记者 连漪 通讯员 卢彦飞

昨日, 市民张先生来电说, 3年前他用住房公积金贷款买了一套房, 目前尚有10多万元的贷款没还; 最近, 他父母让他计算一下手中可利用的资金, 催他提前还贷, 可不少朋友却告诉他, 有钱也最好别提前还贷, 因为“不划算”。他觉得有些迷茫——按月还贷和提前还贷, 哪个更划算?

提前还: 公积金余额较多、处于还款初期等

市住房公积金管理中心有关负责人介绍, 公积金提前还款从还款类别上分为减少月供和缩短年限两种, 从还款方法上分为部分还款(即以万元为单位还款)和结清还款。该负责人总结了四种适合提前还款的情况, 您不妨看看。

处于还款初期或手头资金足够支付尾款却没有其他投资渠道的, 提前还款较划算。

贷款年限为5年以上的, 如果手头资金宽余, 可将还贷年限缩短为5年以内, 这个“5年”指的是已还期数和提前还款后的剩余期数相加在5年以内。虽然仍需还款, 但由于年限不同, 还款利息差别比较大。目前, 贷款年限在5年以上的年利率为4.9%, 贷款年限在5年以下的年利率为4.45%。

由于公积金余额存款利息小于公积金贷款利息, 如果您的公积金余额较多, 也可考虑冲抵还贷。如首套房贷款金额或余额较少, 又想购买第二套房, 可以考虑提前结清首套房贷款, 这样不影响使用公积金贷款购买第二套房, 但第二套房的贷款首付应不低于

50%, 利率也将提高10%。

该负责人还透露了一个省事、便捷的还款好方法: 如果您的月还款额小于月缴存额, 就可签订委托扣款协议, 每月用个人账户余额自动冲抵还款。

按月还: 大部分利息已还, 剩下要还的多是本金

“当然, 也不是说有钱就适合提前还贷, 有些时候, 提前还贷反而损失较大。”该负责人说, 等额本息还款到中期的贷款人, 就不适合提前还贷。也就是说在贷款人前期还的利息比重较大、本金比重较小的情况下, 如果贷款人提前还贷, 由于已经还了大部分利息, 提前还的更多的是本金。这样的话, 选择提前还贷意义不大。

此外, 等额本金还款已过1/3的贷款人, 也不适合提前还贷。等额本金还款是将贷款总额按贷款年限平分到每月, 根据所剩本金计算还款利息的还款方法。随着还款时间的增加, 所剩本金减少, 还款利息也越来越少。

使用该还款方式还款, 当还款周期超过1/3时, 贷款人其实已还了一半的利息, 此时再选择提前还贷的话, 偿还更多的是本金, 不能有效节省利息。

“有钱也不提前还贷的理念, 也是值得肯定的。”该负责人说, 如果贷款人有较好的理财经验, 投资收益要高于贷款利息的话, 可考虑暂不还款, 而是将资金用于其他形式的投资。

提前还贷, 您可这样办理

如果您选择用现金提前部分还款或提前结清, 须持本人身份证原件及复印件到市住房公积金管理中心二楼服务大厅办理, 工作人员将为您开具现金交款单。随后, 您可持交款单到中国银行或工商银行交款, 交款当天需把交款单送至该中心二楼原柜台。如果您办理的是提前结清, 交款后须向工作人员索要还款申请表, 并到该中心三楼贷款中心打印结清通知单, 而后解除担保。

如果您选择用公积金账户余额还款或提前结清, 须持本人身份证原件及复印件、借款合同原件及复印件、公积金提取单到该中心二楼服务大厅办理, 公积金提取单需加盖单位财务章或公章, 而后依照现金还款方式办理。

如果您对办理公积金的还款业务还有疑问, 可拨打市住房公积金管理中心的服务热线64936666进行详细咨询。



热线电话: 66778866
听民声 集民意 解民难

市城市监察管理局反馈: 对市民反映的学子街关林路口南200米人行道上一个供电公司井盖移位的情况, 市容巡查人员已发现并通知市供电公司, 目前问题已整改完毕。

市城市监察管理局反馈: 对市民反映的凯旋路与行署路交叉口附近一消防井盖破损的问题, 市容巡查人员已发现并通知市公用事业局, 要求该局于3月28日前整改完毕。

市城市监察管理局反馈: 对市民反映的春都路定鼎大桥下坡处便道上有许多小商贩占道经营的问题, 市容巡查人员已发现并通知老城区政府, 要求其加强对该路段的管理, 并建立长效管理机制。

市城市监察管理局反馈: 对市民反映的下园路57路公交车站牌附近一窨井盖缺失的问题, 市容巡查人员已发现并通知相关责任单位, 目前问题已整改完毕。

(记者 赵玉杰 整理)

协和整形美容杯 2012洛阳首届

主办单位: **洛阳网** **协和医疗(整形美容)**
www.lyd.com.cn

媒体支持: 洛阳晚报、洛阳商报、洛阳网《洛阳手机报》洛阳电视台、洛阳交通广播



浪漫四月牡丹花都
寻找最美的胸

3万元奖品属于你!

◆报名时间: 3月12日-5月5日

◆大赛参赛资格: 年满18周岁, 健康、美丽、自信的女性