



# 房贷新利率下月起“兑现”

## 30年期百万贷款月供少300多元

□据 新华网《现代金报》

“房奴”有福了！2012年的两次降息利好将于2013年1月1日“兑现”，你的房贷月供将减少多少？在宁波某网络BBS上，网友已开始讨论“房奴下月起减负”的消息了。

今年，央行先后两次下调人民币存贷款利率。按照惯例，对于“老房贷”的利率调整将在次年的1月1日起开始执行。也就是说，今年的两次降息要从2013年元旦起正式“消化”。

### ▶▶ 利率下调0.5%，100万元30年期房贷月供少300多元

2012年6月8日起，5年以上贷款年利率，也就是房贷所对应的利率从原来的7.05%下调至6.8%。随后，7月6日起，又进一步下调至6.55%。也就是说，在2012年，房贷年利率下调了0.5个百分点。

利率下调0.5个百分点，意味着房贷月供的变化有多大呢？记者请某银行的理财

经理进行了测算：以等额还款方式为例，客户向银行借了100万元30年期的房贷，2012年6月8日前，当房贷年利率为7.05%时，借款人的月供为6686.64元；而在2013年元旦之后，当房贷年利率执行6.55%的标准，则借款人的月供为6353.60元，月供要比以前少333元。

当然了，这个数字只能起个参考作用。如果其他的人想要测算房贷月供的变化，银行理财经理建议大家到银行官方网站上去找贷款计算器，选取其中的“房贷计算器”，输入贷款金额、贷款年限、贷款利率就能算出每月应偿还的本息额，也就是月供了。当然，这也仅限等额还款方式。

### ▶▶ 且慢提前还贷，享受七折优惠的去存款更划算

每年的11月底12月初，各商业银行就会迎来一拨提前还房贷的客户，一年中的还贷高峰通常在这个时候出现。

“如果股市好一点儿，大家可能更愿意去投资。而在目前难找到好的投资渠道的时候，一些人有了闲钱就来还了。”某银行个贷部门的主管这样告诉记者。

如果你手上有一笔钱，要不要去提前还房贷呢？

上述某银行个贷部门主管告诉记者，对于已经享受七折利率优惠的市民来说，把要还的这笔钱去存款反而更划算些。目前，5年以上贷款年利率也就是房贷年利率为6.55%，打七折之后是4.585%；而对应的

5年期存款年利率为4.75%，存贷款利率是倒挂的。

某银行理财师李先生告诉记者，还有一些人并不适合提前还房贷：一类是使用等额本息还款方式的借款人，当他还款年数已接近还款中期，并不适合提前还贷。“等额本息还款方式，借款人前期还的利息多，本金相对少。到还款中期的时候已经偿还了大部分的利息，提前还款的部分则更多的是本金，所以此情况下提前还贷的意义不大。”李先生说。

还有一类是等额本金方式的借款人，如果还款期超过1/3时，那么也没有必要提前还房贷了。到了这个阶段的借款人，即

使你提前还房贷，还的更多的是本金，显然意义也并不大。

总之，无论是等额本息方式还是等额本金方式，借款人还款的前一段时期里提前还款比较划算。

看 生 治  
妇科 宝宝 不孕  
都说  
牡丹妇产医院好  
国家二级专 6516 9999  
业妇产医院



贺：美的一晚1度电\*  
全直流变频空调上市热卖！

# 美的好空调

# 一晚1度电\*

12月7日—12月9日 美的空调省电大行动巨惠大中原

### 即日起认筹即送大礼一份

- 即日起至12月6日，消费者至任一美的空调销售点预存100元诚意金并确定在活动期间购机，即可当即获赠价值118元罗莱呵护枕，在12月7日至9日购机100元诚意金还可抵购机款使用；
- 凡认筹顾客活动期间购机，台台有优惠，最高优惠3000元，成套购买再优惠！

重磅推荐：美的5分钟快速制热“一晚一度电”全直流变频新品“炽弧”炽热上市！

空调选美的 省电更省钱



更多活动详情，请咨询各美的空调专卖店及专柜！

注（\*）：数据源于国家权威机构检测结果，以26KB（1）型为例，不同机型耗电量有差异