

岁末年初,不少市民的置业计划又提上日程,公积金贷款购房—— 等额本金、等额本息,哪个更划算

等额本息

$$\text{月还款额} = \frac{\text{贷款本金} \times \text{月利率} \times (1 + \text{月利率})^{\text{还款月数}}}{(1 + \text{月利率})^{\text{还款月数}} - 1}$$

案例 公积金贷款20万元, 贷款期限20年, 年利率4.5%

期次	月偿还本息(元)
1	1265.3
2	1265.3
...	...
240	1265.3

累计支付利息: 103671.7

优: 月还款额固定, 方便安排收支
劣: 支付利息相对较多
适用对象: 经济条件不允许前期还款投入过多, 收入处于较稳定状态的借款人。

等额本金


$$\text{月还款额} = \frac{\text{贷款本金}}{\text{还款月数}} + (\text{本金} - \text{已还本金累计额}) \times \text{每月利率}$$

案例 公积金贷款20万元, 贷款期限20年, 年利率4.5%

期次	月偿还本息(元)
1	1583.33
2	1580.21
...	...
240	836.46

累计支付利息: 90375

优: 支付利息相对较少
劣: 前期还款额较多
适用对象: 有一定经济基础, 能承担前期较大还款压力, 有提前还款计划的借款人。



绘制 崔莉莎

□记者 连漪 通讯员 俞慧斌 实习生 刘方宸 张诗雨

日前,市民高先生致电本报称,他在办理公积金贷款时发现,还款模式有等额本金和等额本息两种。他的很多朋友选择了等额本息模式,但他发现该模式是先还利息的,最终还的利息较多,等额本金模式还的利息相对少一些。其实,无论是公积金贷款还是商业贷款,都会面临这样的选择。究竟哪个更划算呢?市住房公积金管理中心贷款中心有关负责人为我们剖析了二者的区别。

初印象:不同方式各有优劣

等额本金还款法是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。由于每月的还款本金固定,利息则越来越少,月还款额递减,这样借款人起初还款压力较大,但随着时间的推移月还款额越来越少。

等额本息还款法本金逐月递增,利息逐月递减,月还款额

不变。相对于等额本金还款法,劣势在于支出利息较多,还款初期利息占每月供款的大部分。但该方法每月的还款额固定,可以让借款人有计划地控制家庭收支,也便于每个家庭根据自己的收入情况,确定还贷能力。

再算算:同等收入水平 等额本金贷款额度低

从图上案例来看,似乎选择等额本金还款更划算,但是这种方式并不一定适合所有的缴存职工。

按规定,缴存职工使用公积金贷款购房,月还款额不得高于家庭月收入的一半。假设某职工需要申请20万贷款,分20年偿还,选择等额本息的还款方式,他的月工资只需达到2540元,而选择等额本金月工资则需达到3170元。

如果他的月工资为2600元,要贷款20万的话,选择等额本息就可贷20年,而选择等额本金则需要贷30年;在选择等额本金还款方式的情况下,如果他仍想贷20年,其贷款额度则只有16万元。

这意味着,要想少付利息则需要支付更多的本金,前期还款压力也相对较大;在同等收入水平和同样贷款年限下,购房人的贷款额度也相对较低。

提醒:等额本息还款多年,提前还款有点亏

如果您考虑若干年后提前还款,那么还是选择等额本金还款方式较合适,因为选择等额本息再提前还款有点亏。

因为等额本息还款法每期还款额中的本金都不相同,在贷款初期每月的还款中,利息占的比重较大,本金占的比重较小。而等额本金还款法在整个还款期内每期还款中的本金都相同,偿还的利息逐月减少。在贷款年限相同的条件下,采用等额本息还款法所付出的利息要高于等额本金还款法。在当前加息预期依然比较强烈的市场状况下,采用等额本息还款法,由于最初几年还款中付给银行的利息要远远多于本金,相对来说提前还贷就有点划不来。

绿色湖滨 “三化”助力
富农惠农 崛起中原

紧抓机遇,开创未来 湖滨全产业链之新开篇

□李莹利

商场如战场,怎样的企业才能发展壮大呢?须占天时,须得地利,须有人和。当然,正如俗语所说,打铁还需自身硬,一个企业要发展壮大,自身需有行之有效的发展模式和发展理念。洛阳湖滨正是一个模式独特、遇上时代机遇、发展潜力巨大的企业。

战略调整,紧抓时代机遇

随着我国经济水平的不断发展,生活越来越好的人民开始追求更加美丽的生活,其中既包括健康的饮食,也包括美丽的生态环境。

去年,党的十八大提出建设“五位一体”的“美丽中国”。在这之前,中原经济区建设上升为国家战略,十八大闭幕,国务院就正式批复了中原经济区规划。

经济结构调整、生态文明建设、中原经济区建设,这些都为企业发展打开了历史性的机遇之门。当然,机遇从来都属于有准备的人。洛阳湖

滨正是一个作好了准备的企业。

在中原经济区上升为国家战略之前,洛阳湖滨就完成了公司品牌和产品战略的重新定位,那就是依托洛阳林果方面的优势,建设生态果园,同时整合营销资源,完成全国范围内分层次开发的战略布局,形成了从上游果源到下游销售的全产业链发展模式。

洛阳湖滨发展战略的调整,既切合了调整国家经济结构、发展生态文明的时代要求,又践行了中原经济区建设“三化”协调发展的定位。

发挥优势,开创美好明天

当然,企业能否借时代机遇发挥自身潜力,最终发展壮大,还需要产业链各个环节的完美衔接,需要企业管理者和普通员工身体力行。在3个多月的报道中,洛阳湖滨在这些方面给笔者留下了深刻的印象。

从整体上来看,洛阳湖滨是全产业链的发展模式,上控果源,中控生产,下控销售。但是,这个产业链的各个环节并不是机械地联系在一起,各个环节分别由不同的企业负责,这些企业各自独立运营,既能从整体上保持产业链之间的衔接和发展,又能确保各个企业灵活经营。

即使是上游的果源这一块,生态农业开发公司也与另一个企业达成战略合作,由这个企业来

负责土地流转等事务,从而大大提高管理效率和抗风险能力。

处于产业链各个环节的湖滨人更是以高度的责任感,在自身所处的岗位上各展其能。在考察优质果苗时,工作人员不辞辛苦,奔波于陕西、山西两省多地考察。这仅是洛阳湖滨人日常工作的缩影,一个个勤劳负责的洛阳湖滨人会聚成了强大的人力资源优势。

从企业所处时代背景到企业发展模式,从果苗考察到产品研发,本报对洛阳湖滨的报道持续3个月有余,我们对洛阳湖滨的发展模式、发展理念和优势进行了深入报道。新的一年已经开始,洛阳湖滨将会带给我们更多健康自然的消费体验。

相关链接

使用住房公积金贷款有几组数字需注意

最高年限30年,借款人年龄与申请贷款期限之和原则上不得超过其法定退休年龄5年,即男职工可贷到65岁,女职工可贷到60岁。

首套普通自住房,套型建筑面积在90平方米(含)以下的,

贷款首付款比例不得低于20%;套型建筑面积在90平方米以上的,贷款首付款比例不得低于30%。

购买二套普通自住房,首付款比例不得低于总房价的50%,贷款利率不得低于同期首套住

房公积金个人住房贷款利率的1.1倍。

二手房贷款年限一般不长于20年,具体年限为最长贷款期限与所购房龄的差,即30年减去二手房的建筑年限得到的差。