

# 提前还房贷?未必都省钱

又快到年底,每年这个时候,房贷一族都要琢磨,是不是要提前还贷?今年考虑是否提前还贷,与往年不同,因为今年年内两次降息,明年开始,房贷将执行降息后的利率,房贷利率更“便宜”了,是否提前还贷更需要好好合计合计。

## 要看闲置资金收益

通常,我们在决定提前偿还房贷前,要考虑两个问题,第一,我们能否找到投资收益率超过房贷利率的投资品;第二,未来我们还有没有借钱的需求,借钱的利率会比现在的房贷更高吗?

利率方面,受银行资金成本上升的影响,7折房贷基本销声匿迹,8.5折房贷也在减少,未来房贷利率上浮的比例还会增加,或许未来能借到1.1倍房贷就算幸运,以前急于偿还房贷的人,现在来吃亏不少。也许,继续观察一段时间,看看自己的资金需求,看看投资市场的机会,比匆忙提前还贷更稳妥。

银行人士提醒,原先享受7折利率的贷款,不必提前还款。目前5年期存款利率已经达到5.5%,而之前享受7折利率的房贷即使按7.05%的标准算也仅为4.935%,两者相差0.565个百分点之多,“如果还掉就再也借不到7折利率的贷款了,现在首套房贷利率都要上浮10%左右。”

## 不是所有提前还贷都省钱

还贷年限超过一半的贷款,月还款额中本金大于利息,那么提前还贷的意义就不大。此外,部分提前还贷后,剩下的贷款市民应选择缩短贷款期限,而不是减少每月还款额度。因为,银行收取利息主要是按照贷款金



额占据银行的时间成本来计算的,因此选择缩短贷款期限就可以有效减少利息的支出。假如贷款期限缩短后正好能归入更低利率的期限档次,省息的效果就更明显了,而且,在降息过程中往往短期贷款下降的幅度更大。

据多家银行反馈,目前提前还款的苗头已经显现,其中大多数人不善理财,提前还贷就是“求稳”心理。

## 等额本息中期不合适

目前,房贷还款分为等额本息和等额本金两种。对于等额本息还款的贷款人而言,由于等额本息的还款是每月还款总额固定,其中还款本金递增,还款利息递减,如果借款人已还款到中期,已偿还了大部分的利息,房贷提前还款则还的是本金,因此意义有限。

等额本金是将贷款总额平均的成本金,根据所剩本金计算还款利

息,随着还款时间的增加,所剩本金减少,还款利息也越来越少。当还款期超过1/3时,借款人已还了一半的利息,如果此时提前偿还,节省的利息并不多。

## 公积金冲贷款不必一次还清

一般公积金贷款是要求公积金正常连续缴纳满一年。对于每月公积金缴纳数额较高的贷款人而言,可以考虑适当提前偿还一部分房贷,但不必全部偿还,因为一旦房贷全部偿还后,每月的公积金就没有利用的空间了。

按照现有的公积金政策,在职工人除购房等情况外,是无法提前支取的,考虑到现在的房屋限购政策,大部分人不太可能多次购房,因此大家公积金提前支取的可能性不大,还不如每月可以冲还房贷,使其发挥更大效率,也使得自己的现金流更为充裕。

有国际评级机构认为——

## 下半年房价小幅看跌

国际三大评级机构之一的标准普尔亚太区企业评级董事符蓓24日在京召开发布会时表示,标普认为中国房地产行业状况比年初已有所改善,伴随着一些开发商对开发户型作出调整,下半年房价将会出现大约5%的降幅。

符蓓说,虽然标普对房地产行业仍持负面展望,但是现在比起一年前有了一定的改善。去年以来出台的政策已经取得了一定成效,因此未来6至12个月政策仍将处于微调状态,即对自住需求进行扶持,对投资、投机需求继续压制。

符蓓认为,现在的信贷环境对房地产业的按揭、开发贷款方面有所改善。一些濒临倒闭的房地产开发商也通过资产重组,出售土地或项目,获得了所需的资金流动性从而渡过了难关。此外,如果政府进一步增加投资,也会有一部分资金流入房地产行业,使需求得到进一步提振。因此,行业悲观情绪有所减弱。

对于房价,标普认为,下半年房价会有5%的下调幅度。符蓓说,这主要是由于

当前供应量仍处于较高状态。此外,虽然目前没有大幅降价的说法,但很多开发商对供应的户型作出了较大调整,许多大户型项目为了适应市场自住需求和政策趋势,调整至小户型,使得房价出现自然的下跌。目前,标普有评级的三四十家地产商的销售均价相比去年出现了5%至10%的下降。

25日,标准普尔在京发布《中国100大企业》信用观察报告。报告称,虽然标准普尔评级服务目前对房地产业展望的负面看法程度有所下降,但房产行业尚未走出困境。

标普表示,中国房地产业内的兼并重组可能将延续下去,目前的下行周期将实力较强和较弱开发商明确划分开来。部分实力较弱的开发商正在出售自己的土地储备或旗下公司来维持生存。

在标普给出的开发商信用排名表中,有11家房企在资产风险状况方面被标注成极大。其中不乏绿城、上海证大这种知名房企。

(宗禾)

# 安居·上上城二期精装优选品牌展示

安居·上上城潜心打造的精装房由专业团队统一设计,统一施工,在知名品牌厂家统一采购材料,为居住者提供省时、省钱、省力、省心的精装生活,非常符合当下年轻刚需群体的生活需求。



地板

业领导者,引进世界最先进的设备及技术,经自主研发,先后获得国家专利技术300多项,成功研发了多项新技术填补了行业空白;成功推出“金花米黄”、“天山石”、“银河石”、“飞天石”、“砂岩石”、“珊瑚玉”等受消费者推崇的新产品,同时把现代高新技术产品和东方陶瓷文化结合起来,融入人们的艺术生活,缔造了家居文化空间、时尚商用空间、整体厨卫空间、工业品展示空间、外墙干挂空间及整体卫浴生活馆等灵性空间,引导着行业潮流。东鹏产品被广泛应用于天安门城楼、国务院办公厅、国家大剧院等全国上万个政府工程,成为消费者和装饰行业人士推崇的品牌。



## 乳胶漆:多乐士

多乐士油漆多乐士是阿克苏诺贝尔公司旗下世界著名的建筑装饰漆品牌之一,每年全球有5000万户家庭使用多乐士油漆,产品行销全球100个国家,并且在多个国家雄踞市场领导地位。目前,多乐士品牌涵盖乳胶漆,木器漆,专业防腐漆和地坪漆等众多产品,充分满足不同层次的需求。



## 地砖:东鹏陶瓷

广东东鹏控股股份有限公司,位于全国著名陶瓷之乡——佛山石湾,专业生产地砖、墙砖、工业用砖及卫浴产品。全国规模最大、品种规格最齐全、信誉最好的专业生产企业之一。

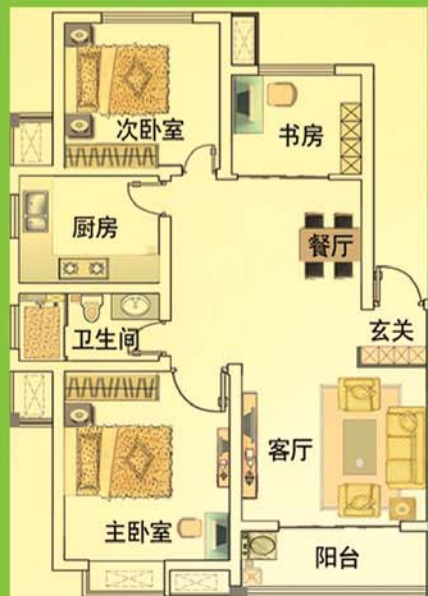
东鹏陶瓷以品质铸就品牌,科技推动品牌,口碑传播品牌为宗旨,2011年品牌价值60.85亿元,位列建陶行业榜首。

创立近40年来,东鹏秉承“以此为生,精于此道”的专业精神,锐意创新,凭借引领行业消费潮流的产品,不断创新商业模式,成为中国陶瓷行

## 厨房:老板(厨具、抽油烟机、燃气灶)

杭州老板电器股份有限公司是老板集团的核心企业,专业生产吸油烟机、燃气灶、消毒柜、电压力煲、电磁炉等厨房电器、生活小家电产品。自1979年创办以来,近30年不断地发展与壮大,现已成为中国厨房电器行业发展历史最长、生产规模最大、产品类别最齐全、销售区域最广的龙头企业之一。老板电器坚持“创新、和谐、上进”的企业文化,凭借领先的科技和优异的品质,现已成为市场销售的领先者,行业标准的倡导者,社会责任的先行者。老板厨房电器对科技、品质、销售、服务、人才、管理等诸多方面的近乎苛刻的完美追求铸就了企业发展的大厦。

厨房



## 入户门:步阳入户门

上海步阳防撬门有限公司是中国步阳集团的下属企业。中国步阳集团是专业设计生产和销售防撬门、防火门、高级防护窗、全自动车库门的大型集团公司。集团占地面积35万平方米,拥有五条国际最先进的现代化生产线,已形成年产150万樘防撬门的生产能力。步阳牌防撬门2000年底通过ISO9002国际质量体系认证,步阳集团2001年荣获自营进出口权,步阳防火门2002年通过国家消防安全认证。

## 内门:金迪摩卡门

浙江金迪门业有限公司,始建于1986年,是一家以室内门系列,集综合建材生产,经营,科研,服务为一体的集团公司,金迪牌商标和产品先后被认定为(浙江省著名商标)和(浙江名牌产品),同时列入国家政府部门的“绿色采购目录”,曾先后获得“全国建筑装饰优秀作品”,“中国绿色建材产品”,“2008年北京奥林匹克世界森林入选产品”,“浙江省市场信誉好消费者满意产品”等,并列为全国木门三十强,木门十大品牌。

