

置业高招

教你如何让房贷更省钱

尽管贷款利率一降再降,表面看似无利可图的房贷业务仍然成为各家银行竞相争夺的“蛋糕”,而在这种“鹬蚌相争”的时候,老百姓完全可以从利中得利,找到适合自己的房贷产品和技巧,省下不少银子。

技巧一:房贷跳槽

所谓房贷跳槽就是“转按揭”,是指由新贷款银行帮助客户找担保公司,还清原贷款银行的钱,然后重新在新贷款行办理贷款。如果你目前所在的银行不能给你7折房贷利率优惠,就完全可以房贷跳槽,寻找最实惠的银行。据了解,目前大部分股份制小银行为积极争取客户,更加愿意。当然,转按揭会存在一些不可避免的费用,包括担保费、评估费、抵押费、公证费等,不过有些银行为了吸引客户,特意推出“低成本转按”服务,比如可以免掉“担保费”这项最大头的费用,其余剩下的费用大概千元不到。

技巧二:按月调息

2006年开始,不少商业银行推出了固定利率房贷业务。由于固定利率推出时尚处在利率上升通道,所以在设计时比同期浮动利率略高,只要央行加一次息,它的优势就立即显现出来。但是一旦降息,选择它的购房者就吃亏了。因此,在目前降息趋势下,市民以前若选择的是房贷固定利率,那就赶紧转为浮动利

率才划算。不过,需要提醒大家的是,“固定”改“浮动”需要支付一定数额的违约金。

值得一提的是,部分银行推出了“按月调息”方式,目前利率处于下降通道,客户如选择“按月调息”,则可在次月享受利率下调的优惠。

技巧三:双周供省利息

尽管每个月仍然偿还同样数额的房贷,但是由于“双周供”缩短了还款周期,比原来按月还款的还款频率高一些,由此产生的便是贷款的本金减少得更快,也就意味着在整个还款期内所归还的贷款利息,将远远小于按月还款时归还的贷款利息,本金减少速度加快。因此,还款的周期被缩短,同时也节省了借款人的总支出。

不足之处是,贷款人每月向银行还款的日期就将不断提前,一年下来就要多还一个月的贷款,会增加每个月资金不充裕的贷款人的压力。因此对于工作稳定,收入稳定的人,选择双周供还是很合适的。

技巧四:提前还缩短期限

理财人士表示,提前还贷之



前要算好账,因为不是所有的提前还贷都能省钱。比如,还贷年限已经超过一半,月还款额中本金大于利息,那么提前还款的意义就不大。

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。因为,银行收取利息主要是按照贷款金额占用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,往往短期贷款利率下降的幅度更大。

技巧五:公积金转账还贷

在申请购房组合贷款时,一方面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,最大程度地降低每月公积金的还款额;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,月还款额的结构中就会呈现公积金份额少、商业份额多的状态。公积金账户在抵充公积金月供后,余额就能抵充商业性贷款,这样节省的利息就很可观。

据《珠江商报》



热点
城市动态

济南上周成交1919套 购房者热情高涨

据搜房网统计,2月25日-3月3日济南楼市共成交商品房1919套,相比前一周1223套增加696套,环比上升56.83%。其中,住宅共成交1230套,比前一周增加436套;写字楼成交71套,增加32套;商业用房共成交55套,增加22套;上周共成交车库48套,增加5套;储藏室上周共成交408套,环比增加148套;厂房共成交0套;公寓类产品上周成交49套,比前一周增加了15套;其他类商品房上周共成交58套,增加了38套。

按照以往惯例,春节过后,楼市各方尚需时日进入状态,但今年明显“春来早”,楼市强劲反弹让市场各方反应剧烈。

节后房价上涨的预期愈演愈烈,购房者也按捺不住掀起了一波购房热潮。先下手为强,尽早入市的心态催化了购房者节后出手积极。而年后受楼市调控预期及开发商促销影响,也使购房者停止了年前的观望情绪,积极入市,果断出手者不在少数。因此,济南楼市一反往年春节过后的冷淡局面,火爆异常,“小阳春”已成定局。

岛城住宅成交翻倍 四方区夺桂冠

上周的青岛楼市在历经节后短暂的恢复期之后回归到稳健的成交状态,较前一周翻倍增长。据搜房网数据监控中心统计,2月25日-3月3日青岛住宅网签2826套,环比前一周骤增125%;总成交面积274188.67平方米,环比前一周骤增125%。区域网签排名在前三的区域是四方区、胶州市、即墨市。

上周青岛楼市重现了年前的“恐涨”预期,原因在于出现了搅动楼市的三股力量:第一,年后不少项目提价出售,被处于观望中的购房者感知,看涨后市的预期增加;第二,契税调整消息的释放给购房者带来更多的经济压力,这种压力成为其及早出手的催化剂;第三,“国五条”及细化政策的出台给予市场多种揣测,业内对此态度暧昧,购房者更多看淡政策的实际效果,对于屡调屡涨的房价不再抱有太多幻想,反而认为新政策的出台又将引起新一轮的价格上涨。在这些因素的共同作用下,住宅成交达到了年后的小高峰。

记者帮办

《记者帮办》栏目旨在和市民朋友一起探寻关于烟台房产方面的疑难杂症,解答市民心中疑惑。如果您也有这方面的疑问,请拿起手中的电话,拨打记者热线:18660533332,我们将竭诚为您服务。

问:2012年贷款买的房子,办的商业贷款,现在到新单位,新单位给交公积金。想

问下现在还能用公积金来还贷款吗(2008年-2009年的时候交过11个月的住房公积金,后来断开了,现在就职的单位又开始给交了)?

答:烟台市关于商业住房贷款转住房公积金贷款政策是2009年7月出台的,现在一直在执行当中。

办理程序:申请人需要持夫妻双方身份证和原商业

贷款借款合同以及购房合同、夫妻双方个人征信报告,到中心填写转贷咨询记录单,中心根据借款人提供的资料确认一下你是否符合转贷条件,如果符合的话,需要由本人自筹资金还清商业贷款,然后在原商业贷款还清一个月内,准备齐全公积金贷款材料到中心办理住房公积金贷款。

问:我是外地人,想在烟台落户,买网点可以落户么?多大面积有要求么?

答:买网点不可以,只有购买住宅满45平方米以上才可以在烟台落户,或者通过就业或婚姻,就业需满三年,办理集体户口;婚姻则需和烟台有独立户籍的人结婚,且对方有房产。

本期帮办记者 闫丽君

投资地产项目,首选名仕豪庭

名仕豪庭“最具投资价值奖”实至名归



□ 专刊记者 闫丽君
□ 通讯员 许孝建

2012—2013年度,名仕豪庭连续夺得“烟台城市地标奖”和“最具投资价值奖”两个奖项。该奖项的获得,体现了市民对名仕豪庭这一楼盘的一致认同。那么,该楼盘到底有哪些别样的投资价值和前景?我们不妨梳理一下:

从地段来看,南大街是烟台的第一街,是烟台市中心最成熟的金融商业一条街,也是商务办公价值最高的一条街。“买房就是买地段”,名仕豪庭,南大街中心位置,毓璜顶公园下,沃尔玛旁的家。难怪有客户说,在烟台实在找不出第二个像名仕豪庭这样位置的房子了。名仕豪庭,南大街上的房

子,满足您的地段投资要求。

从产品来看,大面积的房子不易投资,总价过高,不宜出手。小户型的房子容易出租,且总价不高,出手容易。而精装小户型就更不用说了,免除了装修中的烦恼,直接拎包入住。精装小户型海景公寓等,则可以满足外地客户来烟台度假看海的需求。

从市场来看,南大街上已经无住宅批地,以后商业用地将成为主流,在此情况下,市中心的小户型精装公寓可谓市场稀缺。名仕豪庭,稀缺35-80㎡精装小户型海景公寓,满足您的产品投资需求。

从投资回报和投资方式来看,好的投资回报是衡量物业价值的重要因素。在南大街区域,公寓投资回报很高。首先,

从区域来看,这里是烟台的市中心,商务旅游,城市白领众多,有庞大的租房市场,客源稳定;其次,这里是城市的核心,租金也是烟台最高,以35㎡的精装小户型为例,月租金可达1500-2500元。而且随着物价水平的提升,月租金看涨已成大势。

这样,每个月的租金不仅可以还房贷,而且还有盈余。因此,投资者们将这种投资方式称为“以租养贷”,这种购房方式,没有压力,还能坐收稳定的高投资回报,是极为聪明的投资。

名仕豪庭,以市中心绝佳的地段,稀缺的精装公寓产品和高投资回报,“以租养贷”的投资方式,赢得了投资者的高度认同。因而,“最具投资价值奖”花落名仕豪庭,也是名至实归。

3·15-维权 有事咱就说

热线电话 967066
新浪微博 @今日烟台
手机:18605455896

值此3·15国际消费者权益保护日即将来临之际,维护投诉平台与您携手打造优质的消费环境。为了确保消费者的合法权益,每位消费者都应该行动起来。房产维权,曝光陷阱与黑幕,保护消费者的健康和生命安全不受危害,共同铸就安全的生存环境,维护合法权益。请拨打我们的热线:967066或18605455896 我们将为您维权。