

# 巧用小技巧让房贷省钱

“按月调息”可享受利率下调的优惠



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。

## 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宽裕的贷款人的压力。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: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

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。

## 技巧五:提前还贷缩短期限

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,往往短期贷款利率下降的幅度更大。

## 申请房贷的条件和需提供的资料

- 申请房贷需要满足条件主要有以下几点:
1. 在贷款银行所在地有固定住所,有常住户口或有效居住证明,年龄在65周岁(含)以下,具有完全民事行为能力的中国公民;
  2. 有正当职业和稳定的收入,具有按期偿还贷款本息的能力;
  3. 具有良好的信用记录和还款意愿,无不良信用记录;
  4. 能提供银行认可的合法、有效、可靠的担保;
  5. 有明确的贷款用途,且贷款用途符合相关规定;
  6. 在银行开立个人结算账户;
  7. 银行规定的其他条件。

## 七类购房者贷款算“二套”

楼市新政出台后,目前本市各家商业银行对二套房贷的认定较为严格,在“既认房又认贷”的标准下,专家提醒以下七类借款人,在买房申请贷款前要注意了解政策,以免发生纠纷。

第一类:父母名下有住房,以未成年子女名义再购房。根据新“国十条”中的条款,家庭成员包括借款人、配偶及未成年子女,即未成年子女是被划入家庭范畴内的。子女购房也会按照第二套房政策执行,即需首付50%、利率上浮1.1倍。只有父母卖掉这套房产再贷款购房,才可以按首套房贷款政策执行。

第二类:未成年时名下有房产,成年后再贷款购房。这种情况下,如果再贷款购房也会被认定为第二套房。根据目前银行认贷又认房的标准,如果不出售现有房产,再贷款购房就是属于第二套房,将按照第二套房政策执行。

第三类:个人名下有全款购买住房,再贷款购房。虽然没有贷过款,但只要在房屋产权交易系统中能够查到名下有房产,在不卖掉且申请贷款的情况下,均会被认定为第二套房,按照首付50%、利率上调1.1倍的贷款政策执行。

第四类:个人名下有贷款购买住房,结清出售后再贷款购房。目前银行对二套房认定是认房又认贷,也就是说虽然这套房产已经出售了,家庭名下没有住房,但因为其有过贷款记录,所以之前贷款购买的房产出售后,再购买时也会被算作第二套房。

第五类:首次购房使用商业贷款,再次购房使用公积金贷款。目前公积金贷款政策也比较严格,只要借款人有过贷款记录,不论结清或出售,即便从未使用过公积金贷款,首次使用也会被算作第二套房。

第六类:婚前一方曾有贷款购房记录,婚后以另一方名义申请贷款购房,但两人户口没有在一起。婚后虽然户口没有落在一起,但是肯定在民政局有过结婚登记,而银行在批贷时,除要求借款人提供户口簿外,还会要求借款人提供婚姻状况证明或单身证明,所以,另一方再购房时还是会被算作第二套房。

第七类:婚后双方共同贷款购房,离异后一方再申请贷款购房。只要央行的征信系统中能够查到借款的贷款纪录,那么即便离异后房产判给另一方,这一方再贷款购房时一样被认定为第二套房。