

等额本息等额本金哪种划算

最好根据个人收入选择还款方式

本报记者 张召旭

当前还房贷主要有等额本金和等额本息两种方式,多数市民选择等额本息方式。银行人士建议,两种还款方式各有各的优势和劣势,等额本金还款方式的优点在于整体支付的利息相对较少,但劣势在于前期还款压力较大。

按揭买房是年轻人生活中的大事,哪种方式还房贷更为划算?当前还房贷主要有等额本金和等额本息两种方式,多数市民选择等额本息方式。银行人士建议,两种还款方式各有各的优势和劣势,市民最好根据自身收入选择适合自己的还款方式。

算法各异

两种还款方式差异大

当前无论是公积金贷款还是商业贷款,还款方式主要分为等额本息和等额本金两种。“两种还款方式算法各异。”

据介绍,等额本金还款法是将本金分摊到每个月,同时付清上一还款日至本还款日之间的利息。以贷款30万元,期限20年为例,按照当前五年期以上贷款基准利率6.55%计算,每个月本金还款1250元。第一个月的利率算法为: $300000 \times 6.55\% \div 12 = 1637.5$ 元,因此第一个月还款额为2887.5元。第二个月的利率算法为: $(300000 - 1250) \times 6.55\% \div 12 = 1630.68$ 元,第二个月还款额为

2880.68元。以此类推,此后每个月的还款额逐渐减少。

如果用等额本息方式还款,那么计算方法就相对更加复杂,不过在利率一定的情况下每个月的还款额度固定。同样以30万元贷款期限20年为例,按照6.55%的年利率算下来每个月应还款2245.5元。如果利率不变,到还款期结束时,贷款人总共向银行支付本金和利息共538394元左右,而等额本金方式最终贷款人总共向银行支付本金和利息共497318元左右。

温馨建议

根据收入选择还款方式

工作人员分析认为,两种还款方式各有优缺点。等额本金还款方式的优点在于整体支付的利息相对

较少,但劣势在于前期还款压力较大。这名工作人员建议,如果贷款者工作和收入稳定,还款能力较强,选择等额本金方式较好,如果还款能力稍弱,这种方式无疑陡增生活压力,“收入较高的贷款者选择这种还款方式更好”。

等额本息的优点在于每个月还款额度较为固定,额度不多不少,适合收入相对较低贷款者。但劣势也相当明显,那就是要支付较多的利息。另外据业内人士介绍,等额本息还款方式中,前期每个月还款额度中,本金额度少,利息额度较多,不利于提前还款。针对当前市民比较关心的提前还贷问题,业内人士建议,市民最好根据自身情况综合权衡,如果资金充足可以考虑提前还贷。

10岁基金公司“长子”大比拼 东吴嘉禾年内回报拔头筹

据Wind数据显示,截至10月10日,10岁基金公司旗下首只产品成立以来平均回报为258.58%,今年以来平均回报为12.52%,其中东吴嘉禾成立以来的总回报为269.22%,不仅超过平均水平居“长子”前列,而且其更是以28.49%的年内回报拔得头筹。据银河证券数据显示,今年以来

截至10月10日,该基金已连续多周领跑同类型基金,最近3个月、今年以来、最近1年、最近两年的收益率分别为23.07%(1/43)、28.49%(1/43)、20.81%、34.93%,显著跑赢同期同类型基金的平均水平13.78%、9.31%、4.60%、29.06%,呈现出了不俗的赚钱能力以及突出的业绩稳定性。

据Wind数据统计,截至今年6月底,超八成偏股混合型基金遭遇净赎回,净赎回份额高达346.92亿;同期东吴嘉禾却获得3.55亿的净申购,市场人气居前。

东吴嘉禾作为公司旗下首只产品,俨然已成为公司追求“绝对收益”的代表作。

金融理事会会员单位



(排名不分前后)

上投摩根再派大红包 五基分红超9000万

上投摩根公司旗下将迎来五只基金集体分红盛况,分红总额将超9000万。本次分红中上投摩根分红添利A/B每10份基金份额分红0.12元、0.11元,上投摩根双债增利A/C每10份基金份额分别派发0.22元和0.21元红包,上投摩根双息平衡、上投摩根红利回报和上投摩根天颐年丰每10份分别分红0.25元、0.42元和0.22元,五基本次分红总额共计9246.49万元。而来自Wind数据

统计,在上述5只产品分红之前,今年上投摩根基金已有8只产品,先后派发15次红包,分红总额达超过2亿。至此,今年以来上投摩根旗下产品分红总额已超3亿元。

即将与投资者见面的上投摩根纯债丰利基金也设置了类似按季度强制分红条款。在债市进入大周期慢牛市行情下,该产品的推出有望为投资者带来稳定的分红收益。