

## 还 不还

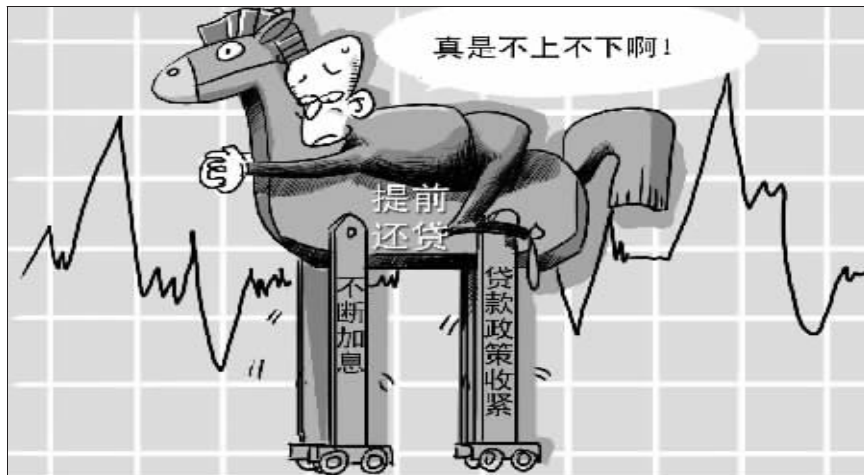
央行接连5次加息,加上最近基金、股市行情震荡厉害,想提前还贷

多家银行停贷循环贷、加按、转按等,提前还贷后,想用大笔资金、再从银行贷出钱就难了

# 年底要不要提前还贷 快报帮您来算算细账

年底了,要不要提前还贷?今年大家都遇到了跟往年不一样的情况:一方面央行接连5次加息,最近基金、股市行情震荡厉害,想提前还贷;另一方面,今年下半年起,老百姓贷款非常难,南京多家银行纷纷停贷循环贷、加按、转按等贷款品种。一旦年底提前还贷了,那以后想用大笔资金、再从银行贷出钱来无疑非常困难。在这种特殊情况下,年底要不要提前还贷?提前还贷如何才最划算?

快报记者 尹晓波 王海燕



漫画 俞晓翔

## [现状] 连续加息 明年贷款月供增加不少

今年央行连续加息5次,从明年1月1日起,每月还贷负担将大大增加,具体会增加多少呢?

2006年底,5年以上的利率为6.84%,今年5次加息后,5年期以上贷款利率已调高至7.83%,加息的幅度接近1%。假设一客户去年底按揭

了50万元30年期的房贷,当房贷利率在6.84%时,那么月供为3272.96元。而今年5次加息后利率为7.83%时,假设客户现在是50万元30年期房贷,对应的月供是3609.74元,每月比去年底将多支付336.78元。而对于老房贷客户来

说,因为今年一年归还了一定数额的本金,所以明年月供不会增加有新客户那么多,但是误差不大。南京多家银行理财师表示,现在房贷都是电脑系统直接计算,老客户的月供明年起具体增加多少?要到明年1月1日之后才能查询到。

## [银行规定] 提前还贷 各家银行规定稍有区别

对于提前还贷,很多市民关心银行对提前还贷有什么规定,会不会收取房贷人的违约金?采访中记者了解到,目前南京地区银行对提前还贷的“门槛”较为宽松,各家银行均不收取提前还贷的违约金。

中国银行一名人士提醒说,因为各家银行都有自己规定的一个提前还贷的预约时间,如果一些客户12月下旬才去预约的

话,那很有可能明年1月1日以后,提前还贷的业务还没办完,新利率重新

计算房贷的月供当然就多了一些,建议市民尽快预约。

### 附件: 南京各家银行提前还贷规定一览表

银行名称	预约天数	办理条件	最低金额(元)
建设银行	10天	已还满6次,每年不超过2次	5000
中国银行	15天	每年不超过3次	1万
工商银行	15天	已还款1年,次数不限制	没有限制
农业银行	7天	已还款1个月,每年不超过2次	没有限制
交通银行	10天	已还款1个月	1万
深发展银行	7天	已还款3个月,每月1次	1万

(注:以上仅供参考,若有出入,以各银行柜台规定为准)

## [给您算账] 专家教您 怎样合理还贷最划算

### 三种提前还贷方式 哪种最省钱

无法一次还清,部分提前还贷选择缩短期限月供不变比较节省利息

对于准备提前还贷的市民来说,如何选择还贷方式,也有窍门。目前南京各大银行基本推出三种还贷方式:一次还清、部分提前还贷选择缩短期限月供不变、部分提前还贷选择减少月供期限不变。单纯从节省利息角度来讲,第一种还贷方式最省,如果你无法还清贷款,那么就选择第二种还款方式,比较节省利息。

比如,王先生2007年4月购买了一套100万元的房子,首付30%,贷款额为70万元,贷款期限20年。按等额本息还款法计算,月供为5031.18元,20年利息总支出高达507485.08元,目前已还利息27972.01元。对王先生来说,三种还贷方式利息比较如下。

第一种:将所剩贷款一次还清

利息总额=提前还贷前的利息额=27972.01元

第二种:部分提前还款,月供不变,缩短还款期限。提前还款10万元,仍

保持之前的月供水平即5031.18元,贷款期限则缩短为15年7个月,提前还款后的总利息为362381.06元。

利息总额=27972.01+362381.06=390353.07元。

第三种,部分提前还款,减少月供,还款期限不变。提前还款10万元,贷款期限剩19年4个月,月供减少为4509.49元,提前还款后总利息为458478.09元。

利息总额=27972.01+458478.09=486450.1元。

另外,对于现在银行针对房贷的两种方式:月还款额等同法(等额本息方式)和月还款额递减法(等额本金方式),这两种方式究竟谁划算?专家认为,如果短期内没有还清贷款打算的,可选“等同法”贷款。如果贷款人选择“递减法”贷款,还款年限在一半期限以内的,可以选择提前还款;如果贷款人选择“等同法”,还款期限已超过一半期限,可以选择提前还款。

提前还贷还是买房投资合算?

买房投资房价年涨3.6%保本

南京中原地产交易服务中心经理王巍巍给记者算了一笔账:假设张先生有50万元的贷款未还完,而手上恰好有50万元现金,考虑到利率增加,是还掉还是继续买房投资?假设固定一个未来利率是8%,短期内不会改变;另外假设的是现阶段房产的各项税费政策保持目前标准不变。

根据这些假设条件测算提前还贷还是买房投资:张先生用手上的50万元买一套精装修的单身公寓(目前单身公寓的回报率在住宅中较高),现阶段的市场租金在1800-2000元/月,按照高的2000元/月来算,剔除每年一个月的空置期,年收入回报为2.2万元,年回报率为4.4%,这个回报率跟银行8%的利率相差3.6%,如果买的这套房子房价增长不能达到每年3.6%以上,手上的50万元不如还掉银行贷款。

王巍巍表示,如果在投资期间,张先生出售房子,还要计算房子的出售成本。如果是在5年内出售,需要交6.6%的税费,分摊到5年中,每年的税费成本为1.32%,所以在5年内出售,每年房价的增长要达到3.6%+1.32%,即4.92%才能保本。

### 理财师建议

#### 还? 不还? 要考虑三因素

市民黄小姐告诉记者,她现在就在犹豫手上的贷款要不要提前还掉,“现在银行贷款这么难贷,万一我还了,以后贷不出来那该咋办?”

针对“负翁”的犹豫不决,南京十佳理财团队成员、招行南京分行理财师赵浩佳建议,主要考虑三方面因素。一方面要看客户的资金面是否紧张。“如果客户手上资金比较紧张,一旦提前还了贷款,如果明年要用钱是很难贷出来的,这类客户我们不建议提前还贷。”

第二要看客户的风险偏好是否比较高。如果风险偏好较高,而且对股市、基金预期也比较高,只是最近市场震荡出来规避风险,那么这类客户资金也不用提前还贷,建议可以通过新股类理财产品来抵消贷款利率上涨带来的影响。第三,客户的风险承受能力较弱,而且不想再在股市里折腾的客户,最近资金也没其它用途的客户,可以考虑提前还贷。

#### 不提前还贷 也可节省利息

十佳理财师、深圳发展银行南京分行理财师丁蓉蓉称,对于该行的客户,他们都不建议客户去提前还贷,因为今后一旦想再贷出非常困难,而且对于有提前还贷能力的客户来说,现在即使不提前还贷,也有办法节省利息。

“这样的客户通过存抵贷业务就能节省利息。”丁蓉蓉介绍,只要客户闲钱在5万元以上,银行就可按一定比例返还贷款利率标准的收益给客户,这样就相当于提前还贷,节省贷款利息。打个比方,如果10万元,普通的活期存款利息只有720元,但是存抵贷的收益能达到2403元。“而且随着贷款利率调高,存抵贷的收益还会提高。”

“客户觉得行情不好时,可以将闲钱放在活期账户上,享受存抵贷的收益,如果行情一旦转好,客户随时还可以将资金拿去投资。”丁蓉蓉称,从目前打新股产品及基金组合来看,前期基本上年化收益都达到了10%以上,比现在的贷款利率还高。

## 想看南湖新天地啥样?打电话吧!

快报讯(记者 都怡文)“我很想参加快报‘赢在新天地’创新创业大赛,但我是外地人,来南京不久,对于南湖一带的地理位置、人文景观不熟悉,不知道能不能让我们先到实地参观一下?这样设计起来也更能与周边环境相贴合。”昨天,大赛的咨询热线接到了一位张女士的电话,她的提议得到了大赛主办方的重视。

记者了解到,张女士的提议反映了很多报名者的心声,毕竟南湖新天地到底是什么样子的?位置在哪里?湖景到底有多漂亮?多数人都还没有亲眼目睹过。而做项目设计的人都知道,对于项目地理环境的了解将直接影响到对项目的定位和设计。因此,主办方在收集了多位报名者的意见后,为了让报名者能更好地发挥自己的水平,提出更好的设计理念,决定为报名参赛者提供一次到“南湖新天地”实地

参观体验的机会。

“南湖新天地”负责人告诉记者,“新天地广场”是南湖广场文化的重要组成部分,紧邻南京首座多功能、开放式的大型社区公园南湖公园。该项目又称南湖茶饮酒吧文化长廊,投资业态以酒吧、茶坊、休闲文化为主。“我特别欢迎报名者和广大读者到新天地来看看,对项目的人文环境有一个感性认识,很可能会有突发的灵感呢!”

从现在起,凡是致电86689150报名参赛或者咨询的,都有机会免费去南湖新天地参观考察。由于人数限制,大赛组委会决定从报名者中挑选15位,想去看南湖新天地的,赶紧拨打电话吧!

“赢在新天地”  
创新创业大赛  
咨询电话: 86689150

## 低保尿毒症患者可免费“透析”

快报讯(通讯员 练红宁 实习生 李蓓超 记者 黄艳)对尿毒症患者来说,长期的透析费用是一笔沉重的负担,给整个家庭带来巨大的压力,特别是那些低保家庭,更是雪上加霜。记者昨天从南京市2007年度民政系统行风评议大会上获悉,南京白下区已对低保尿毒症患者实行救助,有的患者甚至可以免费透析。

白下区民政局局长章杰告诉记者,今年白下区出台了《白下区低保人员中尿毒症患者血液透析医疗救助暂行办法》,目前已有36名低保患者受益。中华卫生院购买了10台透析机,低保人员可以前往治疗。36名低保尿毒症患者中,32名有医保的终

身享受全免费治疗,无需负担个人支付部分。没有医保的人员每年得到1万-2万元的补贴。并且这些患者在透析当天可以吃到免费午餐,还能领到交通费。白下区还加大了对重病患者的临时救济,今年的救济款从往年的一年60万元,增加到100万元。

南京市目前共有近5000名城市独居老人享受到政府买单、民间组织提供的居家养老服务,既提升了服务效率也改进了服务质量。通过大病救护制度的完善,推进了城镇居民基本医疗保险、城镇职工医疗保险和新型农村合作医疗三项制度衔接相补充,使困难家庭病人更及时更有效地得到了基本医疗救助。

## 便血,不可忽视的一种病症

快报讯(通讯员 王新方 记者 张星)不要以为便血就是得了痔疮,很多疾病都可能会出现这样的症状,最近南京市中西医结合医院就接诊了多例出现便血症状但又不是痔疮的患者。专家说,许多患者受“十人九痔”观念的影响,总认为大便带血一般是痔疮、肛裂等引起的,往往不予重视,以致拖延疾病的治疗,造成严重后果。

刘梅(化名)今年18岁,是一名在校大学生,三个月前她发现解大便夹有少量鲜血,刚开始以为是痔疮。近一个月来她的大便次数逐渐增多,带血量也较前有所增多,直到有一天在体育课长跑中昏倒在地,同学们将她送到医院急诊,才知是“溃疡性结肠炎”急性发作。

刘大妈大便带血也有一个多月了,起初也以为是痔疮,用了点痔疮膏,但始终不见好转。后到医院检查,结果发现其乙状结肠肠壁上有一个鸽子蛋大的菜花样肿物,病理报告为乳头状腺癌。

医院肛肠科副主任医师朱传娣介绍,便血是肛肠科常见的一种症状,痔疮(特别是内痔)、肛裂、直肠息肉、溃疡性结肠炎、肠癌等疾病都会出现便血。痔的便血常是鲜红的,附于粪块表面,不与粪便相混和,也可表现为大便前后的滴血,严重的可表现为喷射状出血,多在大便秘结时发生。肛裂的便血量较少,多数在便纸上发现,大便时可伴有肛门剧痛。直肠息肉患者大便时并无不适感,粪质正常,血常附于粪块表面。大肠癌的便血通常表现为慢性、持续性、带粘液的便血,血与粪便混在一起,便意频繁,有时只解出一些血或粘液而无粪便。溃疡性结肠炎多为脓血便,大便次数多,急性发作期为鲜血便。



健康  
革命的本钱

## 国美新街口店本周换季甩卖

快报讯(记者 陈刚)本周末国美新街口店将上演一出换季家电清仓甩卖的大戏,促销幅度甚至低至1折,甩卖以电风扇、空调、冰箱等夏令旺销产品为主,彩电、洗衣机等当季旺销产品的旧款机型也在甩卖范围之内。同时,江东门店的重张惠卖活动也仅剩最后几天。

“今年新款原价六七百元的空调扇,打完折之后比普通电风扇还便宜。”南京国美

副总经理兼营运总监江波说,小家电、空调等产品目前价格为全年最低,甚至会有1折的商品出现。此次换季甩卖的商品包括夏季展出的冰箱、电风扇等已拆包装的样机和有轻微外伤的产品,有的产品降价幅度高达上千元,这些产品享受与正品同样的售后服务。

据悉,11月23日6点开始,国美新街口店举办会员夜市专场,国美会员购物可享受团购价。