

生活 南京金楼市 ESTATE

最权威的财富地产杂志

提前还贷4万节省利息5万多

等额本息:前五年最适合提前还贷

[业主档案]

袁小姐夫妇去年结婚时买了套房子,总价70万元,办理组合贷款35万元,其中公积金贷款15万元,商业贷款20万元,还款年限15年,每月还款额约2700元。今年装修房子花去10多万元,袁小姐盘算了一下,手头也就有4万元流动资金可以随意支配。

最近迫于父母的压力,老年人观念传统希望他们将手头的资金都用来提前还贷,她简单测算了一下,年终奖还没到手,手头的这笔钱用来提前还款应该没有大问题。只是她现在不太清楚区区4万元用来提前还贷究竟会省多少利息,又能给夫妻俩减轻多少的还贷压力?她希望理财师能好好给她规划一下。



[理财规划]

漫画 俞晓翔

前五年内坚持提前还款

理财师表示,适合提前还贷的人需要符合以下三个条件:首先,选择了等额本息还款法并且处于还贷前5年之内,这样的人可以提前还贷,因为可以省下很多利息。其次,自己手上有闲余资金,但又苦于没有其他投资途径,或者投资收益率小于贷款利率。最后,不久的将来有大笔开支的可能性较小。

而以下两种情况的人并不适合提前还贷,第一,还贷期已过5年,第二有多种投资渠道比如基金、股票和房产,收益明显大于现有存款利率的,都不适合提前还款。

理财师针对袁小姐的情况进一步解释说,因为袁小姐采取的是等额本息还贷法,所以前5年的利息支付很多,需要还的利息总额甚至超过本金本身,尤其是第一年,所以在这个时期提前还贷最划算。袁小姐从2007年1月开始还贷,目前正好是第一年,所以理财师建议她在前五年之内一定要坚持提前还款,这样省下的利息非常惊人。

缩短还款期限能省5万多

提前还贷通常有五种方式:第一,全部提前还款,即将剩余的贷款一次性还清;第二,部分提前还款,月供不变,缩短还款期限;第三,部分提前还款,减少月供,还款期限不变;第四,部分提前还款,减少月供,缩短还款期限;第五,部分提前还款,增加月供,缩短还款期限。记者了解到,目前南京多数银行只能提供前三种还款方式。

按照银行测算,理财师按照后两种还款方式给袁小姐算了一笔细账。第一,“缩短期限而保持原有还款额不变”,记者看到,袁小姐可以省下利息约5.2万元,还款期限也由原来的2021年12月提前到2017年7月。

第二种还款法为“减少月供还款额,保持还款期不变”,没想到结果大相径庭,此种还款法虽然每月还款额从1800元减少到1400元左右,可是袁小姐省下的利息仅仅2.3万元。

如此看来,理财师建议选择第一种方法提前还款,以节省利息早日还清贷款为第一目标。

[特别提醒]

多家银行提前还贷需预约

采访中,记者发现,除了中国银行、招商和兴业银行市民带上身份证和贷款合同就可以随时来办理外,其他银行都需要提前预约。其中,中国工商银行、交通银行、华夏银行等银行规定,贷款者提前还贷需要向办理银行提前15天预约。此外,建设银行在申请表后需要5个工作日,农业银行则规定办理提前还贷的日期是每个月的20日以后,所以提前还贷需要预约。

关注各家银行最低还款额

银行专业人士提醒说,一些银行提前还贷需要支付违约金,所以提前还贷时要多留心眼。要注意查看贷款合同中有关提前还贷的要求,注意提前还贷是否须交一定的违约金,现在南京部分银行会对剩余贷款额度的利息进行罚息。

此外,关于提前还贷的具体程序也需要做个了解,根据约定时间,带着身份证、贷款卡以及贷款合同到银行相关部门提出提前还款申请,填写提前还款申请表;之后携相关证件到借款银行办理提前还款相关手续;最后,提交《提前还款申请表》,并在柜台存入提前偿还的款项就可以了。

理财师特别提醒,南京各家银行关于最低还款额限制各不相同,有的要求最低不少于5万元,有的则要求是5000元的整数倍,而有的不限数额随时还款,这些也需要在还款前做到心中有数,不要白打了如意算盘。 快报记者 费婕

■月度行情

11月南京楼市平淡收场

南京网上房地产数据显示,11月南京商品住宅共认购9118套,成交7928套。依据7~10月全市住宅认购走势来看,11月全市认购量呈明显下降趋势,与10月相比认购足足少了1500多套。

江宁变冷江北继续领跑

网上房地产数据统计,11月南京江宁板块共认购2299套,成交1912套。江宁的变冷业内人士称是供应量的不足。

频频传出的打折促销消息令人对江北楼市不得不有一点隐忧,但数据显示,11月江北仍领跑南京楼市大势。网上房地产显示,11月江北共认购2660套,成交2457套,位居全市板块冠军,交易量仍占全市总量的1/4以上。

城北城中超越“金九银十”

不过,城北板块11月却表现较突出,认购1185套,成交1202套,城北一个月销售总量相当于9、10两月销量之和,成为除江北、江宁外的全城第三大热销板块。其中,位于尧华门的艺郡临枫和下属江门的阅江广场两家楼盘在本月售罄。

城中板块共认购住宅852套,成交513套,平均每天卖房40多套。城中

诸多楼盘稀缺地段,成为很多投资客和自住人群购房的重要因素之一。

河西城东南仙林缩量

河西、江宁、江北“三足鼎立”之局不复存在,河西由于房源的稀缺退出前三之列。11月河西住宅共认购929套,成交723套,日交易量55套左右。

城东板块11月总体认购336套,成交357套,居于主城区各板块后位。与“金九银十”两个月近3000套的总销售量相比差距很大。主要源于上月城东板块新房源上市量较少。

城南板块11月共认购住宅333套,成交209套,平均每天卖房仅18套。目前城南尚无新盘推出,都是一些老盘不断推新房源支撑城南板块的楼市。

仙林板块11月总认购177套、成交160套。与主城区其他板块相比,仙林依然乏善可陈,这与目前仙林在售楼盘数量少不无关系。快报记者 费婕

置业理财
登录
http://www.js.cn
电话:025-84783529 84783628

盈嘉地产
合家春天 III 期
我与地王为邻
即买即赚!
3期臻品小高层,12月中旬即将公开
76m²两房 102m²三房 / 样板间已公开,老房更有好礼送!
看房车:周一到周五13:30发;周六、周日9:30、13:30发。
52725999 52316799
城中接待中心:南京中山南路371号金沙井 现场接待中心:江宁区诚信大道与前庄路交界
开发商:盈嘉地产 销售代理:世纪力和/广恒/博瑞广告