



小鹏看房

心拨拨拨灵灵灵
82888000

今年以来,房地产利好政策频出,有数据统计,截至本周青岛已经连续四批次出台28条政策。其中,以金融支持政策发布最为密集,包括取消首套房商贷利率下限、下调房贷首付款比例、在全省率先实施按区(市)“认房不认贷”等。除了这些政策之外,银行机构也启动各种贷款优惠措施吸引购房者。其中包括已有银行在省内可以办理先息后本的“气球贷”等业务。而之前,“商业贷款转公积金贷款”的优惠政策已经在青岛执行,还有传统的等额本金和等额本息等还款模式。在利率数次下调后,贷款经验不足的购房者面临五花八门的还款方式,到底选择哪种更为划算?



“本金”“本息”哪个更划算

就按揭房贷而言,等额本息和等额本金是目前更为主流的还款方式。虽然仅一字之差,但还款总额、月供变化、本金和利息增减都有很大区别,所以很多购房者在申请贷款时依然摸不着头脑。青岛贝壳签约服务中心站签约经理郝晓明告诉记者,等额本金和等额本息最大的区别就是利息的差别。其中所谓等额本息,即在利率不变的情况下,每个月月供金额一样(包括本金+利息)。月供中本金逐月递增,利息逐月递减。而等额本金,即在贷款期间,每个月归还固定本金,而利息逐月递减。按此种方式还款,前期还款压力稍大,但月供逐月减少,且综合计算相对节省利息。

两者到底有多大的差别?我们以贷款100万元,贷款期限30年,利率按目前3.25%计算。如果选择等额本息的还款模式,首月还款金额为4352.06元,如果利息不变,那直到最后一期还款金额依然是这个数字。整个贷款期间需要偿还的总利息为566742.75元。而如果选择等额本金的模式,首月的还款金额为5486.11元,如果贷款利率不变,以后还款金额每月递减7.52元,最后一个月的还款金额为2785.3元。这种方式最后需要偿还的利息总额为488854.17元。由此可以看出,等额本金的模式要比等额本息的模式节省近7.8万元的利息。

“这其中的差别也不难理解,等额本息每月还款中本金所占的比例较少,所以最终产生的利息会更多。”在分析两种贷款模式时,郝晓明告诉记者,总体来看,等额本金相对等额本息节省利息。但他同时指出,从实际情况来看,等额本息的方式相对灵活,选择此种方式的客户相对较多。“等额本金相当于前期还了比较多的本金,所以可以少还一些利息,但是对于资金较为紧张的借款人来说不太适合。如果选择等额本息,可以在资金充裕的情况下灵活进行提前还款,同样可以达到节省利息的效果。”郝晓明指出,目前很多购房者会选择提前还款,而且目前利率也处于较低的水平,两种还款模式最终的利息差距其实并不大。



房地产利好政策频出,为购房者大大减轻压力。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

房贷到底怎样用最划算

房贷利率下调减轻还贷负担 选择合适还款方式规避风险



省钱方式

提前还款真的能省钱吗?

买房向银行贷款,就需要每月向银行支付利息。很多人注意到前文中在计算等额本金和等额本息的利息差别时,贷款100万元即使选择利息较低的等额本金还款模式,贷款30年的利息总额依然高达48.8万元,几乎是贷款额的一半。不仅如此,很多在2023年之前买房的市民,甚至还要承担超过5%的高利率,即使去年曾经下调过存量房贷利率,但目前他们的利率还是维持在4%以上,无法享受更多的利率优惠。面对这样的情况,不少购房者开始考虑以提前还款的方式来降低贷款成本。

“提前还款理论上是可以降低购房成本,但要考虑的因素也很多,比如通胀的问题,还有就是贷款年限。”郝晓明告诉记者,购房者偿还贷款利息时并不是将总额平摊到每个月。还是以等额本息贷款100万元为例,第一个月还款4352.06元,其中偿还利息为2708.33元,支付本金为1643.73元。从第一个月之后,利息逐渐降低,本金逐渐增加。可以看得

出来在早期还款比例中,更多的是支付利息。因此,提前还房贷时,只要不收取违约金,肯定是越早还款越好。“如果贷款30年,还款已经超过8年,那提前还款就不是特别划算。”郝晓明建议。记者也了解到,在银行业内也有一种说法:等额本息还款时间超过1/2或等额本金还款时间超过1/3,此时已经归还大部分利息,剩余大部分的金额为本金,此时提前还贷意义不大。

当然,数百万元的贷款一次性还清,还是压力巨大。郝晓明告诉记者,提前还款其实也未必把余款都还清,还可以考虑选择部分偿还的模式。如果是考虑提前部分还款,一般来说,有两种方案供客户选择:缩短年限或减少月供。“这个可以和银行进行协商,如果是选择缩短贷款年限,比如说之前贷款30年,但可以选择提前偿还一部分,每月月供不变,将贷款期限缩短至20年,这样就可以节省更多利息。而如果是选择贷款年限不变,那每月月供可以减少,能减轻月供压力,客户需根据自身的情况进行选择。”郝晓明建议。



能省钱也得谨慎使用

贷款买房,除了提前还款还有哪些方式能够降低贷款成本?除了常规的贷款方式之外,近年来也有不少新的模式出现。比如说早在2022年,青岛就开始实行“商业贷款转为公积金贷款”的模式,商业贷款与公积金贷款利率差别接近1%,按照公积金最高贷款80万元计算,贷款30年总利息也比商业贷款节省11万元。所以如果符合相关政策条件,可以考虑将商业贷款转为公积金贷款。当然“商转公”的相关条件要求还是比较严格,比如原商业贷款为2017年到2021年期间发放,且合同约定利率为上浮利率。“这项政策主要是针对当时开发商限制使用公积金的那批购房者,并不是一项针对所有购房者的普惠政策。”郝晓明介绍。

而除了商转公,很多商业银行也在尝试各种新的还款方式。比如有银行就开始实施“气球贷”,也就是将还款分成两部分,贷款期限内分期归还贷款本息,最后一期一次性偿还剩余本金。“气球贷”前期每期还款金额较小,贷款到期时剩余较大部分的贷款本金需要一次性偿还。因其“前大后小”得名“气球贷”。甚至在外地还出现过房贷“随心还”的方案,即贷款30年,可以约定前三年每个月还款本金超过1元即可,后27年则等额还款。针对这些另类的还款方式,郝晓明的建议是一定要谨慎,这些模式大多是前期还款压力较小,目的是让你轻松买房“上车”。但后期还

款压力巨大,且利息成本更高,购房者一定要谨慎选择。

银行推出的灵活还款模式还处在合法的范围内,但眼下有人却打出了“贷款中介”的旗号,推行“转贷”业务,进行相关的违规操作。所谓的“转贷”其实就是在2023年之前买房那些超过4%的房贷,转经营贷、消费贷。具体操作流程就是先由中介介绍的垫资机构提供过桥资金提前还清房贷,再帮助客户包装资质,最后客户可在银行以房产作抵押,办理经营贷后归还垫资。由于目前很多经营贷款和消费贷款的利率都低于3%,所以这样的模式理论上的确能够节省利息。但需要注意的是背后的成本。“消费贷和经营贷的贷款周期都很短,所以每月还款压力会很大。而且这些贷款中介还需要各种中介费用,资金垫付也许需要支付利息。”郝晓明提醒,这种方式还存在很多隐性成本,比如这种贷款模式并不符合银行的贷款规则,转贷降息的操作一旦被银行查出,借款人将面临停贷或提前全额偿还贷款的风险。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

买房验房有问题
早报热线帮你忙
82888000