



『低息时代』 如何还房贷最划算？

回首上半年，楼市调控政策的主题从“抑制需求”向“刺激需求”转变，降低首付比例、减轻买卖成本、放宽贷款限制、连续降息等一系列“救市”政策接踵而至，令人应接不暇。对于大多数买房人来说，跟他们最息息相关的无疑还是首付资金的下调和利率的下降。经过上半年的连续降息后，目前房贷利率已经达到了史上最低，其中5年期以上商业贷款利率已经降至5.4%，而5年以上公积金贷款利率更是降至3.5%，堪称史上最低。那么，在房贷进入低息时代如何还房贷最划算呢？

【高收入人群】等额本金还款

等额本金还款法是一种计算非常简便，实用性很强的还款方式。基本算法原理是在还款期内按期等额归还贷款本金，并同时还清当期未归还的本金所产生的利息。方式可以是按月还款和按季还款。借款人可随还贷年份增加逐渐减轻负担。

这种还款方式在同等条件下所偿还的总利息要比等额本息少，随着时间推移，还款负担便会逐渐减轻，但由于利息是递减的，开始几年的月供金额要比等额本息高，压力会很大，所以这种还款方式对于收入高且还款压力不大的人群比较适合。

【短期贷款】一次性还本付息

提前偿还全部贷款的，将一次性结清全部贷款本息。一次性偿还贷款，就是要求借款者在贷款期限到期前，一次性还清本金和利息的消费贷款。一次性偿还贷款的借款目的一般是有特定用途的，如用于应付临时性的资金短缺，因此一次性偿还贷款一般期限较短，数额较大。一次性还款用于过渡性贷款支付定金，如果你在支付新住房的预购定金时，由于旧住房尚未出售，缺乏现金，便向银行申请一笔短期贷款以支付定金，待旧住房出售后偿还贷款，因此这种贷款是过渡性的对于小企业或者个体经营者，可以减轻还款压力。

【收入稳定人群】双周供

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。对于工作和收入稳定的人，选择双周供还是很合适的。

【刚工作的年轻人】等额本息还款

等额本息还款，也称定期付息，即借款人每月按相等的金额偿还贷款本息，其中每月贷款利息按月初剩余贷款本金计算并逐月结清。把按揭贷款的本金总额与利息总额相加，然后平均分摊到还款期限的每个月中。作为还款人，每个月还给银行固定金额，但每月还款额中的本金比重逐月递增、利息比重逐月递减。

“等额本息还款法”每月的还款金额数是一样的，对于参加工作不久的年轻人来说，选择“等额本息还款法”比较好，可以减少前期的还款压力。

【发了横财】

提前还贷缩短期限

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，提前还贷部分房款后，剩下的贷款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。

【省钱省事儿】

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，最大限度地降低每月公积金的还款额；最大限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。

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。

(据《大河报》)

信报地产

帮买房人买房

为卖房人卖房

微信扫一扫

优惠少不了

非凡房产	美好家园	瑞丰房源
非凡房产 联系电话:13503766180 汤经理	美好家园 联系电话:13353763338 黄经理	瑞丰房源 联系电话:13103970031 冯经理
铁建领秀城 100平方米 47万元 恒大名都 139平方米 71万元 建业森林半岛 116平方米 55万元 长虹花苑 143平方米 52万元 政和花园 130平方米 55万元 中乐百花公馆B区 141平方米 70万元 金杯花园 158平方米 66万元 东方京城 90平方米 32万元 白果树小区 80平方米 40万元 茗阳天下 123平方米 52万元 报晓新村附近 83平方米 28万元 泰安第一城 220平方米 47万元 新华西路单位房 80平方米 31万元 申城桥头公园门口 109平方米 41万元 康诗丹郡 77平方米 32万元 明珠花园 96平方米 40万元 希望花园 154.6平方米 60万元 希望花园 137平方米 54万元 博林和谐家园 128平方米 56万元 四季花城 120平方米 50万元 军分区家属院 93平方米 43万元 茗阳天下一期 130平方米 45万元 昌建欧洲故事一期 124平方米 52万元	幸福人家 112平方米 53万元 弘昌运动城 114平方米 52万元 弘昌运动城 125平方米 50万元 茗阳天下 115平方米 49万元 旺角天缘 135平方米 55万元 市政雅苑 230平方米 75万元 柳堤春晓 155平方米 80万元 茗阳天下 137平方米 58万元 茗阳天下 136.7平方米 58万元 聆波苑 160平方米 58万元 宝石山庄 220平方米 50万元 红太阳小区 120平方米 53万元 建工小区 116平方米 46万元 茗阳天下 98平方米 46万元 茗阳天下 120平方米 69万元 书香世家 115平方米 45万元 银杏苑 78平方米 28万元 奥星小区 90平方米 30万元 天朗花园 139平方米 70万元	中铁领秀城 97平方米 45万元 北京路鑫河小区 134平方米 48万元 康诗丹郡 123平方米 55万元 新天地 113平方米 65万元 政和花园 150平方米 56万元 东方经典 95平方米 52万元 康诗丹郡 118平方米 53万元 雅典阳光 109平方米 58万元 红太阳 102平方米 42万元 金都花园 99平方米 45万元 金顶花园 125平方米 50万元 政和花园 131平方米 56万元 双汇欧洲故事 95平方米 52万元 幸运小区 99平方米 50万元 金杯花园 105平方米 49万元
<p>报晓新村 86平方米 40万元</p> <p>5/6层 中等装修 学区房</p> <p>联系电话:18790061253 查女士</p>		