

# 今儿个的房贷明天的债?

## 白领按揭买房,准备好了再入场

### 【现象】

#### 房贷着实压力大,缩衣节食养着它

谈及幸福感,人们最先想到的就是房子,据专业机构对中产人群的调查显示,近九成受访者自我感觉“过劳”,其中,高昂的房价是主要的压力之源。

刚于7月份买了房子的赵欣,还沉浸在终于成为“有房一族”的喜悦中,房贷压力就紧跟而来。

“7月6日上午我签了合同,下午就通知取消房贷七折优惠,大家都说我太幸运了,及时赶上了优惠末班车。”她兴奋地说。

今年6月,赵欣看中了航海路中州大道交会处某项目63平方米的小两房,已经看了诸多房源,有过太多犹豫的她这次很是干脆,“项目一开盘,我就去挑房源,以优惠价单价5500元,总价35.1万元签订了购房合同。”

据了解,当郑州市大部分在售项目房价还在5000元/平方米以下时,赵欣都开始看房,也曾交过订金,不过却因担心自己负担不了月供,而打了退堂鼓,“如今眼看着房价稳步攀升,焦急后悔之余,我就索性横下心买了一套。”

“为了减轻自己的贷款压力,我用了最长期限30年还款,没想到每个月竟然还要还款1362元,看来以后我要‘勒紧裤腰带过日子’了。”赵欣从事的是业务工作,收入不稳定,平均每个月收入在2700元,但有的月份只能拿到600元的基本工资,单位也没有公积金、养老金等福利保障。

从下个月开始,她就要还房贷了,一想到未来几十年都要背负房贷压力前行,赵欣就感到惶恐。

在现实生活中,赵欣并非个例,尤其是在城市生活的白领一族中,有七成家庭月供比例超过家庭收入的五成,每个月按时扣完月供后,账户上可支配的资金已为数不多,生活质量由此下降,比如以前可以穿名牌,现在只能去小店淘衣服,娱乐、旅游等支出都大为缩减。

当前,低收入人群一般不敢买房,而白领由于收入相对较高、支付能力较强,因此成为买房的主力军。不过,他们抱着提高生活品质的想法选择买房,最后却可能过度负债而降低生活品质。

近日,记者走访了解了郑州10多位背负房贷的白领生活,月供比例超过个人收入五成者占相当比例;且伴随着物价上涨,生活成本也在不断提高,每月积蓄微乎其微。

晚报记者 王亚平



排队办理个人住房贷款的人群

### 【解析】买房是笔危险账,准备好了再入场

还贷方式。”

比如,赵欣买房为的是给自己一个安稳的“小窝”、固定的住所,那么购买45平方米左右的小户型也是一个很好的选择。

在还款方式上,银行目前办理最多的是等额本息,这种还款方式就是按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。

除此之外,等额本金也是一种比较常见的

还贷的方法,借款人可随还贷年份增加逐渐减轻负担。

等额本息每月还款固定,适用于在整个贷款期内家庭收入有稳定来源的买房人。等额本金还款方式每月的偿还额逐月减少,开始还款的压力较大,后期压力较小,较适合于已经有一定的积蓄,但预期收入可能逐渐减少的借款人,可以选择等额本金还款方式。

在贷款金额相同的前提下,等额本金的利息比等额本息的利息要少一些。

### 【困惑】在“负利率”时代,还要不要提前还贷

如今CPI的涨幅“跑赢”了一年期的储蓄利率,在这样的负利率时代,假若有了闲钱,存银行还是提前还贷,哪种方式更可取?

一位理财专家介绍说,负利率时代,银行存款实质上是“缩水”的,如果不擅长投资,为节省房贷利息支出,提前还款也不失为一个好的选择,一般办理提前还款,需要先向银行预约,具体可以咨询贷款银行相关政策。在准备提前还款时,需要先查看贷款合同中有关提前还贷的要求,注意提前还贷是否需要交一定的违约金。

赵先生就陷入了房贷提前还款的迷雾中,“最近做生意赚了一些钱,最后一咨询,提前还15万元,却有可能被收取1万元左右的额外费用,也被称为违约金。”

记者致电几家银行的个人信贷负责人,他

们表示一般情况下提前还款不会收取手续费,不过最终能否允许提前还款则需要按照房贷合同的相关细则进行决定。

如工商银行规定,贷款不满一年提前还款,收取提前还款金额的百分之五作为违约金,贷款满一年后提前还款,则不收取任务违约金;招商银行规定,贷款不满一年提前还款,收取不低于实际还款额三个月的利息,贷款满一年后提前还款,收取不低于实际还款额一个月的利息。

一位不愿意透露姓名的个贷负责人则坦言,其实银行最不愿意看到的就是客户提前还款,因为这就意味着银行放出去的款项没有能够得到有效的回报。所以银行会利用收取较高的手续费作为门槛,不过都不会高调对外宣称。

### 房贷小技巧

房贷七折利率优惠取消后,陡增了“房奴”大军的还款压力,而采用不同的还款方式,利息支出相差不少,究竟怎样贷款最划算?

#### 巧用公积金贷款

公积金贷款的利率比商业住房贷款低得多,尤其是七折优惠利率取消后,公积金贷款最省钱。

如果申请下来的公积金贷款不够支付房款,可以同时办理个人住房商业贷款,目前银行都习惯将二者混合在一起。

为减少利息支出,还可将公积金和商业贷款分开,因为公积金贷款利率比商业贷款利率低许多,可以将公积金贷款的年限设计得长些,将商业贷款的年限设计得短些,这样也能最大限度地节省利息支出。

#### 提前还款后缩短期限

很多人在背负房贷后,一门心思想着提前还贷,除了银行可能会收取的违约金,有的提前还贷并不划算。

记者有位朋友,几年前向银行贷款12万元,年限为10年,目前已经还了5年多。对于这种情况,理财师认为,还贷年限已经超过一半,月还款额中本金大于利息,提前还款的意义就不大,而且如果房贷者手上有好的投资项目,收益能够超过房贷利率,就应该考虑投资。

此外,如果选择部分提前还贷,剩下的贷款应尽量缩短贷款期限,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,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。

怎样贷款最划算?

# SSWW浪鲸卫浴

## 浪鲸厂家直通郑州

### 董事长现场签售

#### 现正火热抢购中...

厂家直通价:

# 499元

型号: CO-1009连体座便器  
原价: 3080元  
每卡每户限购一套

- 缓冲静音盖板
- 自洁釉技术
- 冲水强劲

厂家直通价:

# 699元

型号: FT-0356淋浴花洒  
原价: 1780元

- 高档陶瓷阀芯
- 多层精密电镀

1599元

实木浴室柜BF-8903  
原价: 4310元  
尺寸: 595X450X1950mm

1199元

高档淋浴房W0710  
原价: 3100元  
尺寸: 900X900X2000mm

参加浪鲸签售活动 省一年工资 错过再等一年!

详细优惠信息敬请咨询浪鲸各大专卖店  
 凤凰城二楼东区南79-87号 居然之家一楼(商都路与通泰路交叉口) 红星-美凯龙一楼中厅 新家居建材商场二楼  
 电话: 86085122 电话: 60189518 电话: 55558177 电话: 66721388

新郑店 62612688	舞钢店 8110000	三门峡店 2188689	信阳店 13273058666
新密店 69818918	罗山店 2176118	辉县市 6225195	林州店 15515154400
登封店 62811128	安阳店 2589158	开封店 3888008	义马店 13939865880
荥阳店 81656777	新乡店 3510259	巩义店 18838011126	渑池店 15539805666
许昌店 2661616	焦作店 2668666	平顶山店 13781838887	兰考店 13273786688
郑县店 5163288	沁阳店 2269177	汝州店 13513759038	