

五次降息后 房贷提前还款却未必适合你

去年经历了5次降息,临近春节了,不少购房者们考虑提前还款,那么经历了这几次降息之后,真的适合还款吗?其实不然,每个人的实际情况和贷款情况不同,并不是所有人都适合提前还款,即使可以提前还款,也需要精打细算,说不定还能少还点利息呢。今天我们就来看看下面这几个打算提前还贷的购房人(均为次年调息)。



缩短还款时间比减少月还款额更节省利息

李先生去年2月份申请了50万元房贷,期限20年,当时是按照贷款基准利率6.15%申请的,今年手头宽裕了许多,他打算提前偿还10万元,目前是按照等额本息还款法还款的,我们都知道,部分还款有两种方式,一是缩短还款期限,月还款额不变,二是减

少还款额,还款时间不变,那么应该选哪种方式更能节省利息呢?

假设从2016年3月19日开始提前还款,用融360提前还款计算器,结果如下:

缩短还款时间,每月还款额基本不变			
原月还款额:	3625.56元	原提前还款期:	2035年1月
已还总款:	47132.25元	已还利息:	32879.45元
原月一次还款额:	103625.56元	下月起月还款额:	3632.98元
提前还款支出:	163529.86元	提前后还款期:	2028年11月

从上面两张图可以看出,缩短还款时间,总共可以节省利息支出163529.86元,而减少月还款额只能节省66201.66元,所以李先生要选择部分还款的话,选缩短还款时间的方式更能节省利息。

还贷年限已经过半,不适合提前还款

不过,并不是所有人都适合提前还款,比如这位王先生,2005年4月份申请了50万元房贷,期限20年,按照等额本息还款法已经偿还了快11年。建议是,不适合提前还贷,因为对

于选择“等额本息还款法”的人,如果贷款年限过半就意味着超过一半甚至近80%的贷款利息已经在前期的还款过程中偿还,剩下的月供中绝大多数都是本金,提前还贷的意义就不大

了。因为等额本息还款法每月还款额是固定的,但一开始还的大多是利息,到后面主要还本金,利息越来越少。加上王先生的借款金额又不高,月供压力应该不大。

申请了公积金贷款的人可视情况决定是否提前还款

刘小姐5年前跟爱人共同申请了公积金贷款50万购买了套2居室,贷款时间20年,去年二孩政策放开后,夫妻二人打算再要个二胎,今年年初就发现成功怀孕,预产期就在10月份,二宝出生后,父母会过来帮忙照看孩子,现在2居室已经不够住了,考虑再三后决定把现在的房子卖掉,再买一套3居室,但是目

前还处于还贷期,要把贷款还清后才能买卖,只能选择提前还款。

不过需要注意的是,如果不是因为要买大房子,正常情况下,申请了公积金贷款的购房者是不建议提前还款的,因为经历了去年5次降息后,今年公积金5年以上贷款利率已经降至史上最低3.25%,相比一些市场上的理财产品还

低一些,所以与其提前还款,不如将这部分钱拿去投资理财更合适。

总结:关于房贷提前还款,购房者们一定要根据自己的实际需求来做选择。同时在部分提前还贷后,剩下的贷款应选择缩短贷款期限,而且,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。

购买婚房谨记六个点 慎买纯小户型社区的房子



新婚在即,爱情的甜蜜过后筑建爱巢就是头等大事了,大部分年轻人此时购买的都是首套房,经济实力不足,未来又有太多的不确定性。怎样才能让首套房买的称心如意,购房指南告诉你,以下六点购房知识很重要。

一、不一定要新房

新房固然好,新颖的设计、合理的布局能满足年轻人的审美和居住需求。可要么房价太高,要么户型不合适,又不能马上入住。二手房基本可以马上入住,而且周边配套成熟,不失为一种理想的选择。

二、慎买纯小户型社区的房子

刚需购房的年轻人大多都青睐小户型,提醒大家,在选择小户型的时候,最好挑大、小户型都有的社区,因为当整个社区都设计成小户型时,容易造成人均占有社区资源的不合理性:上下班的时候电梯超载、供水供电过于集中等。

三、注意交房时间

在购买期房时,售楼员会告知一个大概的交房时间,但由于工程进度会受到许多外在因素的影响,延期交房的事件时有发生。不急着入住还好,如果选

择购买期房作为婚房的话,婚期临近房子还没着落,那就有的头痛了。

四、经济适用量力而行

新婚年轻人收入普遍不高,积蓄也相对较少,除了买房的首付款外,还需要支付接下来的装修费用等。因此在购房时一定要根据自己的经济情况作好预算,建议每月月供额度最好不要超过家庭月收入的30%,否则将会影响生活质量。

五、确定5公里生活圈

年轻人首要面临的就夜以继日的工作,如果上班族平均一天有两个小时以上花在交通上,那时间成本就值得反思。小区周边配套很重要,别说有车住哪儿都可以,你买瓶酱油还要开着车再交五块钱停车费,时间久了真的没问题的吗?

六、购买十万平方米左右的楼盘

很多消费者质疑,为什么是十万平方米这个数字呢?答案很简单:小区规模偏小,不可能有品质较高的会所,规模偏大的小区又会居住嘈杂,也难开发成高品质的小区,因此,购买规模达10万平方米左右的楼盘比较适宜。

不当冤大头

签订购房合同 必须看懂的四类词



买房,实在是个蛋疼的活:看房看得跑断了腿,好不容易赶在房价再一次上涨之前买到了喜欢的房子,等到签购房合同的时候,看到满篇的专有名词又开始闹心:钻研吧,没有那个时间和精力;不钻研吧,万一以后吃了亏怎么办?

所以,应广大人民群众需求,特意整理了下和买房有关的专有名词,供大家参考。

1、“五证”&“两书”是否齐全

在签合同之前,一定要先确认房地产开发商的“五证”,“两书”是齐全的,那“五证”和“两书”有什么作用呢?

房地产开发商在卖房之前要具有一定的条件,并且需要按照有关规定在房地产管理部门办理商品房销售的各种手续,也就是说,只有这群手续都齐备了,他才有资格卖房。

“五证”是指:《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房销售(预售)许可证》,“两书”是指:《住房质量保证书》和《住宅使用说明书》,可不要小看这几个证书,只有合法进入市场的住宅房,产权才会受到国家保护。

2、定金 VS 订金

定金是指在合同订立或在履行之前支付的一定数额的金钱作为担保的担保方式,俗称保证金。

如果开发商毁约,是要求双倍返还的。

而订金则带有预付款性质,没有担保作用,也不能证明合同成立。一般情况下,订金通常发生购房者和开发商签订认购协议的时候,这时候,付订金意味着你拥有对这套房子的优先购买权。如果最后你买了这套房子,订金作为总房款的一部分;否则,不管是哪方违约,订金都要原数返还。

除了定金和订金。买房子的时候还会出现“认筹金”和“诚意金”。

“认筹金”是指开发商正式销售前让购房者缴纳的费用,缴纳了“认筹金”之后,你不仅可以获得一定折扣的优惠,还可以优先购买房屋,一般用来解决开发商的资金问题。但是,亲们,认筹金可是违法的。

诚意金与认筹金类似,都是通过收取一定金额的钱,向买房的人承诺一定的优惠,并以此确定购房者的先后顺序,但是,诚意金更相当于一种营销手段。同样,诚意金也不具有合同效力,不受到法律保护。

3、各种面积的含义

建筑面积是一个表示建筑物建筑规模大小的经济指标,由于概念过于抽象,所以小编在这里直接介绍其三个组成部分:建筑面积=使用面积+辅助面积+结构面积。

这里的建筑面积也被称为产权面积,也就是房产证上的面积。当然了,建筑面积还有另外一个公式:建筑面积=套内建筑面积+公摊建筑面积。

这里的套内建筑面积包括:房内房屋使用空间的面积,墙体面积以及阳台面积;公摊建筑面积自然就是整栋楼的产权人共同所有的整栋楼公用部分的建筑面积了。

赠送面积:顾名思义,赠送面积就免费的面。但是,切记这一点:羊毛出在羊身上,开发商是很有可能把这部分钱平摊到单价中的;一些含大量赠送面积的户型,往往内部格局并不好;一些赠送的面积是开发商“偷来的”,这些面积不被法律承认和保护……

4、各种税的含义

首先来说一下最近被炒得很热的房产税:房产税是按照房屋的计税余值或租金收入为计税依据,向产权所有人征收的财产税。

契税是以所有权发生转移变动的不动产为征税对象,向产权承受人征收的财产税,一般是房款总额的1.5%。

房地产印花税则是指因房地产买卖、房地产产权变动、转移等而对书立的或领受的房地产凭证的单位和个人征收的一种税赋,一般是总房款的0.05%。