



现代快报

网址: www.lifenanjing.com.cn E-mail: xdkb@vip.sina.com

财经·证券

最权威的财经证券资讯

责编:张海燕 组版:杨艳

南京老百姓近九成贷款为买房

快报记者 王海燕

记者日前从人行南京分行营业管理部获悉,个人贷款买房的比例正逐渐上升,截至今年7月,南京市个人消费贷款余额为361亿元,其中,个人住房贷款余额高达311.59亿元,这就意味着,在南京市民所有的个人贷款中,86%的贷款是为了买房。

【银行统计】

为了买房市民放弃其他消费

据了解,仅7月份,南京市各家银行商业性住房贷款就增加了10.8亿元,8月上半月又净增3.26亿元。和节节攀高的住房贷款相比,个人其他一些消费贷款反而在下降。

7.63亿元,比年初下降0.6亿元,不指定用途贷款8.99亿元,比年初下降了0.74亿元。

【为何买房】

南京房价疯涨迟买不如早买

小陈大学毕业后留在南京工作了2年,眼看着南京房价越涨越高,所以和女友商量着买一套房子准备结婚用,但两人经济实力有限,市中心的房子每平方米已过去万实在于不起,所以最后将目光放在了江宁岔路口。

路口,交通非常方便,而且火车站将来也建在岔路口附近,建成后肯定会带旺那一片地区,房价肯定会升值,迟买不如早买。

为孩子不得不贷款买学区房

“为了让孩子能上一所好学校,我前几个月的时间全花在看房选房上了。”家住海福巷的张女士告诉记者,因为9月份孩子要上小学,而自己住的地方没有好的学校,所以张女士决定买一套小一点的学区房。

一下,发现附近的二手房房源不多,而且单价都接近1万元左右,很难讨价还价,但张女士为了孩子咬咬牙还是决定贷款买下一套小套。

【贷款流程】

提供各种证明 选择组合方式

张先生最近看好了一处80万元的房产,自己准备首付24万元买下,但他因为是第一次贷款买房,根本不知道应该怎么贷,昨日向建行房贷专家咨询了贷款流程。

建行房贷专家咨询了张先生的详细情况后得知,张先生及爱人都在事业单位工作,两人公积金最高可以贷到30万元,那么剩下的26万元需要补充商业性房贷了。

【负担加重】

四次加息催生 市民提前还贷

“我感觉压力越来越大,现在利率已经接连涨了好几次,我每月还款额不断增加,现在就是想跳槽也不敢轻举妄动,生怕有闪失。”市民张先生自从2003年贷款之后,在短短的三年之间就经历了4次加息,利率的接连上调,给南京市“负翁”增加了不少负担。

市民张先生告诉记者,他是2003年上半年买的房,当时贷款32万元,月还款2011元。第二年也就是2004年年底,央行宣布加息,于是从去年初开始,他的月还款涨到了2034元。

为了减轻利息负担,现在越来越多的都市“负翁”拿出积蓄提前还贷。据南京建行、招行等多家银行介绍,自从去年年底以来,银行几乎每月都会有大量客户前来提前还贷。

【精打细算】

提前还贷:一次还清省23万多

何先生在河西购买了一套总价60万元的房子,首付25万元后,贷款额为35万元,贷款期限20年,在其采用等额本息还款法还款6个月后,考虑提前还款。此时,他所剩贷款额为335180元,其中所还利息共10117元。

第一种:将所剩贷款一次性还清 利息总额=提前还贷前的利息额(10117元)

贷款比较:50万利息差5万多

而对于即将贷款买房的市民来说,最令人头疼的是,如今银行推出了五花八门的还贷方式,自己究竟应该选择哪种还贷方式最合适、最省钱呢?

记者昨日请招商银行南京分行、深圳发展银行南京分行个贷部的专家为李小姐比较了目前主要的几种还贷方式。

贷款50万、15年各种方式比较 (表2)

Table with 5 columns: 还款方式, 贷款利率, 月供, 总利息, 开办银行. It compares different repayment methods for a 500,000 RMB loan over 15 years.

【专家建议】

高中低收入者 哪种还款适合

对于市民来说,选择贷款方式时,节省利息并非惟一的选择标准,还有一个重要的参考标准就是自己的承受能力,每月还款额多少,才不影响正常的生活品质。

提前还贷方式比较 (表1)

Table with 4 columns: 还款种类, 月供(元), 还款期限, 总利息支出(元). It compares early repayment methods.

可选择等额本息还款法,即每月还款金额固定,目前9成以上客户选择的是这种还款方式。如有积蓄,可通过提前还贷来减少利息支出。

三、刚刚参加工作、今后收入看涨的年轻人。

可选择等额本金还款法,和等额递减还款法。由于先还的本金较多,所以总的贷款利息较低,可以节省不少利息。

四、有兼职或有另外收入来源的客户。

可选择双周供。由于每两周还一次款,占用银行本金较少,所以最节省利息。

五、做投资并对未来利率预期还会上升的客户。

可选择固定利率房贷。因为对于投资人来说,锁定投资成本非常重要,不能因为利率一调自己的开支就跟着变动。

2006年9月8日沪深A股行情. A large table listing stock market data including indices, individual stocks, and their performance metrics.