理财金刊 Financing

发现价值 收获财富

南京市公积金贷款政策今起调整

怎样贷款、还款最划算

从今天起,南京市公积金贷款政策进行调整,个人最高可贷额度从15万调高至20万元,并且对二次贷款、万元楼盘“解禁”。那么新政推出后,对于需要贷款买房的市民来说,现在怎样贷款最省利息?公积金贷款现在提前还贷是否划算?快报记者给市民算笔细账。

多贷10万比商业性房贷最多可省利息8.15万

公积金贷款额度提高后,究竟能为“负翁”节省多少贷款利息呢?昨天工行一位理财专家给记者算了笔细账。

以一家庭为例,假设夫妻双方原来最高可贷30万元公积金,政策调整后,他们可贷到40万元,也就是说可以多贷10万元公积金贷款,那么原来只能贷商业性贷款的10万元,现在改贷公积金后,可以节省多少贷款利息呢?(详见下表)

假设贷款期限为10年,公积金贷款利率为5.22%,那么这对夫妻贷10年公积金贷款总利息支出为2.85万元。假设申请10万元贷商业性房贷,如果客户信用良好,而且是第一次贷款购房,那么可享受最高85折的利率优惠,优惠后的贷款利率为6.65%,那么10年后的总利息支出为3.71万元,比公积金多支出0.86万元。如果客户已经是贷款购买第二套住房,那么贷款利率还要上浮10%,上浮后的贷款利率为8.61%,那么10年后的商业性房贷的总利息支出为4.94万元,比10万公积金贷款多付利息2.09万元。

期限越长的贷款,市民可节省的利息越多。假设申请贷款期限为30年,那么10万公积金贷款可比85折优惠的商业性房贷节省利息3.3万元,比二套房商业性房贷节省利息8.15万元。

更重要的是,本次酒店式公寓和万元以上的楼盘公积金贷款的限贷令同时解除,这把春节前刚刚买了一套单身公寓的小高可乐坏了,他原本买的楼盘单价过了1万/m²,不给贷公积金,40万贷款只能全部贷商贷。现在一下全能改成公积金贷款,原本20年的商贷月供3019元,总贷款利息32.5万;而改成公积金后月供一下就降到2688元,总利息只有24.5万,一下就少了8万元。

现有公积金贷款是否需要提前还

公积金贷款只要还清,就可以申请二次贷款。这一政策出台后,市民孙先生想请快报帮他出主意,那现在手上的公积金贷款还要不要提前还呢?“原来快报帮我们算过,公积金贷款利率和银行存款利率是倒挂的,钱就是存在银行利息都比公积金贷款利息高,而且那时候公积金贷款即使还清了,也不给再贷了,所以那时候不建议提前还。但二次贷款解禁后,现在手上的公积金贷款是否需要提前还呢?”要从还款来源上分析。

今年南京市公积金柜面提取还贷政策进行了调整,每年1—6月的任何一个月的1—15日,都可以提取公积金用于提前还贷,不再像原来必须集中在3—6月。如果公积金账户里有闲钱,现在是否需要提前还贷?“当然是提出公积金提前还贷划算。”建行理财专家告诉记者,公积金放在账户中,当年缴存部分只能按活期利率计算,上年结转部分按三个月整存整取存款利率计算,而且只有在买房、大病、退休、还贷等情况下才能提取账户里的公积金,因此,不要让公积金闲着,有钱就应该提出来提前还贷,以此节省利息。

如果是拿自己的积蓄,去还公积金贷款,那就要根据不同情况区别对待了。

假设客户暂时不需要贷款购买第二套房,那么手上积蓄建议不要急着提前还公积金贷款。因为去年底最后一次加息后,公积金贷款利率与同期银行存款利率依然存在利率“倒挂”现象。

但是如果客户打算近期购买第二套房,那么在可能的情况下,还是建议将手上公积金贷款还清,然后再申请第二次公积金贷款。

多贷10万公积金能省多少钱

贷款分类		10年期利率	10年期总利息	20年期利率	20年期总利息	30年期利率	30年期总利息
公积金贷款		5.22%	2.85万元	5.22%	6.13万元	5.22%	9.81万元
商业性房贷	85折优惠	6.65%	3.71万元	6.65%	8.1万元	6.65%	13.11万元
	基准利率	7.83%	4.45万元	7.83%	9.82万元	7.83%	15.99万元
	二套房贷	8.61%	4.94万元	8.61%	10.99万元	8.61%	17.96万元

公积金贷款年限长并不吃亏

从今年起,公积金每年的支取还贷不再仅限于3–6月,而是1–6月都可以,但不细心的市民也许不知道:这个“支取还贷”是属于“逐年支取”,还的是房贷本金,还款后每月的月供少不了多少钱;而如果不支取,等到账户里的缴存额满一年,就可以办理逐月还贷,那样月供可以大大减少,有的家庭缴存额高的,甚至可以不用每月另向月供卡上打钱了。

“支取公积金还贷,按年还和逐月还的利弊其实我们已经讲了很多遍。”据公积金管理部门工作人员介绍:按年还的好处主要是还本后总利息会减少,缺点是月供负担不会马上减轻很多;而逐月还则月供压力大大减轻,但从20年或30年的贷款期来看,总利息没有减少一分钱。

但许多贷款人需要注意的也许是:在贷公积金时就该考虑到日后的支取还贷,否则贷款年限太短,很容易很快就把低息的公积金贷款还完了。比如一些保守的家庭,贷款时总希望选择年限少的,希望早点还完,早省利息,但实际上这样月供大大增加,贷款人必须大部分依靠自己的薪资收入去还款,贷款还完后公积金也没有理由提取,实际上是让这笔资金“睡着了”。

举个例子,比如一对夫妻40万贷款10年,月供达到了4285元,总利息只有11.4万元,如果他们每月可提取2000元(一般能承受高月供的家庭收入也高,缴存额也高)用来还贷,那他们所还的51.4万本息总额中有24万是提的公积金,27.4万都是自己从收入中取,可能该家庭10年内每月的生活花费都得省着用。而如果他们贷款20年,月供只有2688元,总利息上升到24.5万,同样每月转账2000元用于还款,那他们所付出的64.5万本息总额中有48万提取的是公积金,只从自己的薪资中拿了16.5万来还款。

从薪水里拿得少了,可公积金里的钱用得多了,那还不是贷款人自己的钱吗?也许有的市民会这样问,但实际上如果照前一种10年的贷款方案,10年该家庭想提取公积金只能再买房;而后一种贷款人不仅将40万的低息贷款多用了10年,而且还把账户缴存的“死钱”盘活了。多提取的24万如果放在账户里只有少则不超过1%(当年按活期利率给),多则2%(往年累计额按三个月的定期利率算),而用来还贷则相当于贷款人原来应当还贷的24万可以去做其他投资,就算存银行,定期利率也比放在公积金贷款账户里要高。

快报记者 王海燕 孙洁