

银行加息,怎样提前还贷才划算?

住房贷款

现在,楼市调控正在风头,又遇银行加息。有不少借款人坦言还款压力增加,所以,很多借款人都在考虑提前还款。但到底怎样提前还款才合算?或者,要不要提前还款?这些问题让大多数借款人感到迷惑。为此笔者请教了银行房贷专家,教你正确还贷。

要不要提前还贷?

提前还款的目的是为了节省利息的支出,但房贷专家指出,提前还款并不是都能节省利息的。比如,你的还款期限还没有超过一年,那么你提前还款时银行就要收取一定的违约金,这样反而不合算,应该等到还款期满一年后再提前还款。

对于还款快要到期的客户,由于剩余的本金已经很少了,即便利率上调,增加的利息也是很少的。比如借款为十年期,现在已经还了八九年了,就没有必要急于提前还款。

另外,有投资计划的客户也不应该着急提前还款。有些借款人一旦手有余钱就拿来提前还贷,碰上好的投资项目却又需要贷款,而经营性贷款利率要比房贷高,办理起来也比较麻烦。因此,房贷专家建议,在提前还贷前借款人最好考虑清楚近期有无投资计划,如果手上有好的投资项目,其收益率可能超过房贷利率,就应该考虑投资,而不是急着还款。

提前还贷选哪种还款方式?

如果借款人决定要提前还款,就要面临如何选择还款方式的问题。银行房贷专家介绍说,除了少部分借款人会提前还清全部贷款外,大多数借款人都是提前归还部分贷款。提前全部还清剩余贷款当然最省利息,但这要求还款人有很强的经济实力。部分提前还款相对比较复杂,目前银行一般有两种方式供借款人选择:剩余的贷款保持每月还款额不变,将还款期限缩短;剩余的贷款将每月还款额减少,保持还款期限不变。

房贷专家提醒借款人,选择不同的提前还款方式节省的利息支出是不同的:一次性提前还清节省的利息最多;在部分提前还款方式中,缩短还款期限节省的利息较多;还款期限不变节省的利息相对较少。

此外,部分银行还允许将每月还款额减少,同时缩短还款期限,或者改变原还款方式,例如由等额本息换成等额本金还款方式。对此,借款人又该如何选择呢?房贷专家介绍说,可以掌握这样一个原则:还款的期限越短,每月还款的金额越多,节省的利息也就越多。但在决定之前,借款人还要结合自己的经济实力以及未来

的收入变化、资金需求等情况,进行综合考虑。

提前还贷注意事项

提前还贷莫忘和银行提前预约,等待时间从即刻可办到等一个月的都有;目前多数银行暂不收提前还贷的违约金,但是也请在办理手续之前问清楚;各家银行对一年内提前还贷的次数限制、每次的最低还款额限制等固定不一,请预先咨询。●

晓 丽

巧借信用卡 免费异地汇款

异地汇款能免费?近日陈先生就发现了一个往异地汇款免费的窍门。原来现在工行、民生等银行的信用卡可以让持卡人免费提取信用卡中多存的现金,而在这两家银行的本行柜台或自助设备往异地的信用卡上存钱又是免费的。一头免费存、一头免费取,借助这样的信用卡,就可以实现免费汇款。

“我的朋友有张工行的信用卡,而往工行信用卡里多存的钱,再取出来是不收费的。”陈先生称,朋友告诉自己工行的卡号后,自己再到附近一家网点,往这张卡里存钱,结果也是一分钱没花。

据了解,目前向异地汇款,一般都按汇款金额的0.5%~1%收取手续费,上限50~100元不等,陈先生通过这种讨巧的方式,省下了100元的手续费。

工行的一位客服人员介绍说,只要客户信用卡里没欠款、没有冻结,剩下的存款客户都可免费提出。他给记者举了一个例子,“比如你的信用额度是1000元,现在你刷了500元,假设你往信用卡里存了2000元,那么这2000元会先扣去500元的欠款,剩下多出的1500元,你就可以免费全部提出。”若持卡人还有因分期付款而冻结的额度,也要扣除。

目前,像工行这样对信用卡中存款取现免费的银行并不多,除了工行外,民生银行也对信用卡中多出的存款免费提现,但要求是在本行柜台或本行自助设备上进行操作,若从其他银行提现,则收取取款金额的1%作为手续费,最低1元。

但绝大多数银行,不论持卡人往信用卡中存了多少钱,只要取现,同样要收手续费,收费标准不等,有些银行按1%收费,还上不封顶,即如果客户往自己卡中多存了1万元,想要取出来,至少得交上100元的手续费。●

王海燕