

购房实例教您精算：去年加息6次今年月供知多少精算师考试
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/626/2021_2022__E8_B4_AD_E6_88_BF_E5_AE_9E_E4_c50_626353.htm 2008年元旦起，去年6次加息所带来的影响将体现在房贷老客户每月的月供上。虽然早已经知道加息会让每月的房贷款增加，但很多人仍然没有仔细计算房贷利率提高后，新的一年自己每个月的房贷要多出多少钱。还有一些人压根没有意识在还款的卡上多存点钱，以防还款不足。按揭购房的人，现在应该根据个人贷款的实际情况仔细算笔账，掌握好每个月在房贷上的实际支出。去年从3月18日首次加息截至目前，贷款基准利率已经上涨了6次，其中12月21日的第六次加息对1年至5年期贷款基准利率实行上调，5年以上的贷款利率及个人住房公积金贷款利率保持不变。房贷的老客户需注意，从今年1月1日起，将执行加息后的最新利率。如果房贷老客户们每月仍按2007年的数目还房贷款，就会因为还款不足而造成不良信用记录。姜小姐和男友2006年底以6000元/平方米的价格在一环路旁购买了一套70平方米的小户型，总价42万元，二人首付3成即12.6万元，向银行按揭贷款29.4万元，20年还清。姜小姐介绍，去年购房时的房贷利率为6.84%，去年6次加息后，利率涨到7.83%，前段时间看到银行提示因为利率提高，月供也会提高，才想到算一笔账：“以前我们每个月花2074元供房，从2008年1月开始，每个月需要多交145元，达到2219元了。”因为有了小100test，龚先生和爱人去年以4500元/平方米的价格在城南买了一套120平方米的房子。龚先生说：“为了减轻压力，我们会将城里的房子租出去供这套房，所以当时总

价54万元的总价，付了3成16.2万，向银行贷款37.8万元，20年还清。”6次加息前，龚先生每月的月供款是2666.84元，从今年1月1日开始，龚先生每月的按揭款涨到2853.09元，“每个月要多存186.25元，免得还款不足造成信用不良了。”龚先生说：“幸亏还有租金收入，可以帮我减轻压力，否则肯定要想办法提前还贷。”但是和姜小姐、龚先生不同，很多人因为年底工作太忙，完全忽略了从今年开始月供可能增加的情况。肖先生被问到时才恍然大悟：“对了，得找银行问一下我每个月要多交多少钱，在卡里存够，或者直接多存几百块，要不然因为每个月没还够钱，有了不良信用记录，以后要贷款就难了。”

为了方便大家轻松计算每个月究竟应还多少钱房贷，本报房地产事业部特以在2007年3月18日前以等额本息方式向银行贷款的购房者为例，帮助用商业贷款和公积金贷款的客户分别算了一笔账。

2007年住房贷款基准利率调整详情

第一次调整：3月18日起执行3~5年(含5年)6.75%，5年以上7.11%

第二次调整：5月19日起执行3~5年(含5年)6.93%，5年以上7.2%

第三次调整：7月21日起执行3~5年(含5年)7.2%，5年以上7.38%

第四次调整：8月22日起执行3~5年(含5年)7.38%，5年以上7.56%

第五次调整：9月15日起执行3~5年(含5年)7.65%，5年以上7.83%

第六次调整：12月21日起执行3~5年(含5年)7.74%，5年以上7.83%

注：贷款起始日在2007年3月18日前的，2007年执行第一次调整前利率；贷款起始日在2007年3月18日至2007年5月18日的，2007执行第一次调整利率，以此类推。

商业贷款类以购买第一套住房，贷款10万元为例，采用2006年8月19日和2007年12月21日的房贷基准利率，按银行给予利率下限0.85倍的优惠后计算。

5年期：加息前

，房贷利率为6.48%，月供1910.58元；加息后，房贷利率为7.74%，月供1960.37元。月供增加49.79元。10年期：加息前，房贷利率为6.84%，月供1100.69元；加息后，房贷利率为7.83%，月供1143.43元。月供增加42.74元。15年期：加息前，房贷利率为6.84%，月供833.63元；加息后，房贷利率为7.83%，月供879.71元。月供增加46.08元。20年期：加息前，房贷利率为6.84%，月供705.51元；加息后，房贷利率为7.83%，月供754.79元。月供增加49.28元。25年期：加息前，房贷利率为6.84%，月供632.74元；加息后，房贷利率为7.83%，月供684.99元。月供增加52.25元。30年期：加息前，房贷利率为6.84%，月供587.39元；加息后，房贷利率为7.83%，月供642.36元。月供增加54.97元。以此类推，如果您购买第一套住房，贷款20万元，期限10年，每月月供则为2286.86元，月供增加85.84；贷款20万元，期限25年，今年1月1日起，您每月的月供则增加104.5元。

公积金贷款类 如果使用公积金贷款购买第一套住房，仍以贷款10万元为例，采用2006年8月19日和2007年12月21的房贷基准利率计算。5年期：加息前，房贷利率为4.14%，月供1847.98元；加息后，房贷利率为4.77%，月供1876.6元。月供增加28.62元。10年期：加息前，房贷利率为4.59%，月供1040.73元；加息后，房贷利率为5.22%，月供1071.44元。月供增加30.71元。15年期：加息前，房贷利率为4.59%，月供769.6元；加息后，房贷利率为5.22%，月供802.3元。月供增加32.7元。20年期：加息前，房贷利率为4.59%，月供637.52元；加息后，房贷利率为5.22%，月供672.17元。月供增加34.65元。以此类推，如果您使用公积金贷款购买第一套住房，贷款20万元，期限10年，每月

月供则为2142.88元，月供增加61.42元；贷款20万元，期限20年，今年1月1日起，每月的月供则应增加69.3元。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问
www.100test.com