

“贷款人”，请收下—— 公积金贷款 提前还款攻略

办了利率远低于商贷的公积金贷款，现在资金宽裕了，想提前还款可以吗？怎么还？需要哪些手续？提前还款划算吗？

公积金贷款是否可以提前还款

商贷是否能提前还款取决于商业贷款合同约定，但在昆明办理的公积金贷款，只要愿意，是可以提前还款的。

记者从昆明市住房公积金管理中心了解到，公积金贷款从贷款发放后就可以申请提前还款。提前还款包括两种情况：一种是提前部分偿还个人住房贷款；另一种是提前全部偿还个人住房贷款。提前全部还款不复杂，这里就不细说了。

我们来了解一下提前部分还款的两种方式：

第一种，使用住房公积金账户余额还款的，借款人或共同借款人住房公积金账户余额均可冲减贷款本息；第二种，

使用自有资金还款的，借款人需将自有资金存入关联的还款银行账户内，用银行账户余额偿还剩余贷款本息。

借款人可以自由选择用自有资金或住房公积金账户余额偿还住房公积金贷款，但同一工作日内只能选择一种提前还款方式还款。

记者从昆明公积金中心微信公众号上看到，借款人可多次提前部分偿还公积金贷款，每次还款的金额不能低于5000元，还款后贷款本金余额不能低于5000元。提前部分还款后，本金余额减少，将重新计算公积金贷款月还款额，月还款额相应会减少。

公积金贷款提前还款划算吗

同商贷提前还款相比，公积金提前还款没有手续费或违约金，相当于额外节省了一部分开支，所以利用闲置资金进行公积金提前还贷不失为一个省钱的办法。但如果提前还款了，势必会造成流动资金减少。

举个例子，有的购房者贷款后没几年就匆匆将贷款全部还了，结果购房之后房屋装修还需要一笔较大的开支，为

了装修又不得不去银行办理消费贷款。在相同的贷款金额前提下，此类贷款的利息支出要远大于公积金贷款的利息支出，因此是否提前公积金还款应充分考虑多种因素，量力而行。首先，要对家庭现有经济实力作综合评估，经济实力包括存款和可变现资产两大部分；其次，需要对家庭未来的收入及支出作合理的预期。

问与答

问：提前还款有哪些渠道？

答：目前，办理公积金提前还款有线上办理和柜面办理两种渠道。

线上办理：登录昆明公积金中心官方网站、昆明公积金App、昆明公积金中心微信公众号均可。昆明公积金中心已开通线上提前部分偿还公积金贷款功能，支持用公积金账户余额或自有资金还款。

柜面办理：可携带本人身份证件和关联的银行卡等相关资料至公积金服务网点办理，支持用公积金账户余额或自有资金还款；也可选择到受委托银行办理，可用自有资金还款，需要提前与银行联系预约。

借款人如果偿还组合贷款中的商业贷款部分，需要咨询发放贷款的商业银行，所需资料、还款时间和还款金额以商业银行要求为准。

据悉，2012年11月前发放的组合贷款，按公积金贷款和商业贷款的相应比例等比偿还；2012年11月后发放的组合贷款，可以自由选择优先偿还公积金贷款，或者偿还商业贷款。还款时，借款人需要仔细确认偿还的组合贷款中，是公积金贷款还是商业贷款。值得注意的是，每月的正常还款日是不能办理提前偿还贷款的。

问：还款利息怎么计算？

答：根据公积金贷款月还款计算公式，公积金贷款扣款原则与银行消费贷款扣款原则完全一致。公积金贷款是按

月计算利息的，每月所扣的贷款利息即当月剩余贷款本金所产生的利息。即提前还贷时所还的利息是上一次还款日至本次提前还款日以剩余贷款本金为基础计算的利息。提前还贷后，已还贷款部分不再计算利息，按剩余贷款本金、贷款期限、贷款利率计算提前还贷后每月的贷款利息。

记者了解到，公积金贷款还款有两种计算方式：一种是等额本息还款，一种是等额本金还款。

等额本息还款法是指借款人每月以相等的金额偿还贷款本息，又称为等额法。等额本息还款的特点是每月还款的本息和一样，每月还款金额中本金比重逐步增加，利息比重逐步减少。这种还款方式所还利息较多，但前期还款压力相对较小，容易做出预算，比较适合工薪族。

等额本息还款计算方式：
$$[(贷款本金 \times 月利率 \times (1 + 月利率)^{还款月数}) / (1 + 月利率)^{还款月数} - 1]$$

等额本金还款法是借款人每月等额偿还本金，贷款利息随本金逐月递减，还款额也逐月递减，因此又称递减法。等额本金还款的特点是每月归还本金一样，利息则按贷款本金金额逐日计算，前期偿还款项较大，每月还款额逐渐减少。此种还款方式所还的利息低，但前期还款压力大，所以适合经济收入较好的家庭。

等额本金还款计算公式：
$$[(贷款本金 / 还款月数) + (贷款本金 - 已归还本金累计额) \times 月利率]$$

本报记者 阿芳

2020中国楼宇经济大奖揭晓 昆明斩获多奖



盘龙区政府供图

11月17日由中国楼宇经济全球合作大会评委会主办，每日经济新闻协办的中国楼宇经济年度大奖在2020中国楼宇经济全球合作大会“成都之夜”颁奖晚会隆重揭晓。昆明市楼宇经济促进会斩获“2020中国楼宇经济领军发展组织奖”，盘龙区喜获“2020中国楼宇经济领军发展城区奖”，官渡区获“2020中国楼宇经济投资高地城区奖”，此外昆明恒隆广场获“2020中国楼宇经济TREND地标”大奖。

据了解，按照“核心带动、轴线发展、优势集聚、突出特色”的思路，昆明市积极扶持现有企业总部，加快培育本地优势企业总部，大力引进国内外大型企业在昆设立区域总部，鼓励现代服务业、先进制造业、高新技术产业和优势传统产业研发中心、销售中心、采购中心、营运中心、会展中心、软件中心落户昆明，重点培育国际公共事务总部，力争形成东南亚、南亚商务领事区和国际公共事务总部基地。楼宇方面，以提高商务楼宇入驻率和入驻企业质量为重点，市、区联动多措并举

全力推动楼宇经济向国际化、高端化、特色化、集约化。

近年来，昆明市总部楼宇经济效益显著提升。全市已认定总部企业2017年度实现税收75.9亿元，2018年度为76.3亿元，2019年度为157.4亿元；2017年度全市50幢楼宇入库税收65.5亿元，2018年度全市72幢楼宇入库税收80亿元，2019年度全市87幢楼宇入库税收103亿元，总部楼宇成为经济发展稳定剂。

下一步，昆明楼宇经济促进会将继续围绕全市“区域性国际经济贸易中心、科技创新中心、金融服务中心、人文交流中心”及中国健康之城的发展目标，从维护昆明楼宇经济合理健康发展、发掘昆明楼宇经济生存特色、促进昆明楼宇经济生态圈的规范和发展、培养昆明市楼宇经济专业性人才队伍，引导昆明楼宇高品质发展等方面继续支持昆明市楼宇经济发展，加快全市区域性国际中心城市建设。

本报记者 张勇

70个大中城市 10月房价平稳回落

国家统计局11月16日发布的数据显示，10月份商品住宅销售价格涨幅平稳回落。

国家统计局城市司高级统计师绳国庆表示，10月份，各地因城施策、一城一策，促进房地产市场平稳健康发展，70个大中城市房地产市场价格涨幅保持平稳回落态势。分析人士预计，明年房价将继续保持平稳。

环比涨幅总体回落

统计局数据显示，初步测算，10月份，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月回落0.1个百分点。二手住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅比上月回落0.4个百分点。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%，涨幅比上月回落0.2个百分点；二手住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅与上月相同。35个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比均上涨0.2%，涨幅比上月分别回落0.3和0.4个百分点。

从70个大中城市房价环比涨跌情况看，10月份，新建商品住宅销售价格指数上涨的城市有45个，较9月份减少10个；下跌城市为19个，较上月增

加11个。二手住宅销售价格指数上涨的城市有39个，较9月份减少11个；下跌城市为27个，较上月增加10个。

诸葛找房数据研究中心分析师陈霄表示，在“金九银十”期间，开发商为冲刺业绩以价换量，叠加下半年以来地方调控政策不断加码，导致10月份新房、二手房价格涨幅延续回落态势。

年底房价不会强势上涨

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，年底临近，预计11月份和12月份房企仍会继续加大促销力度，房价不会强势上涨。二手房市场在新房市场以价换量带动下不会出现明显涨幅。在房住不炒、因城施策坚定执行背景下，各地房价将持续向合理水平回归，明年房价将保持平稳。由于潜在购房需求仍较大，仍要注意防范局部地区房价炒作。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为，进入11月份，一城一策调控将持续深化。“房价涨幅大、市场热度高的城市大概率会有约束市场供需两端的政策出台。”许小乐说。

中国证券报记者 倪铭娅 王舒嫄