

富融智贷通用户手册

一、富融智贷通及其功能介绍

富融智贷通是一款免安装的集成于 Excel 应用平台的贷款分析、精算、方案设计与比较以及贷款项目还款管理等功能于一体的专业金融系统。系统在金融学教授和按揭贷款持牌专家指导下开发完成，特点是操作简便，结果高度可靠，银行信贷等专业机构从业人员，可以借助该系统高效率地设计不同特色的贷款产品、评估客户的借款能力和审核客户的贷款申请。个人或公司客户可以使用该系统挑选不同金融机构提供的贷款产品，分析对照各种产品的还款现金流，优选成本最低或最适合自己的计息与还款方式，核算各种产品的真实成本，并精确把控和优化后续的还款节点与流程。因此，房贷、车贷、信用卡贷款、学生贷款和公司长短期贷款的借贷双方，都可以使用本系统，自如地管理自己的借贷现金流，做到心中有数，不受蒙蔽，选择最优方案，节省大量支出。

二、部署、加载和注册富融智贷通

初次启用须先加载 FrontFinancial.xll 文件，具体操作请参照下图说明，建议选择 200%的缩放比例阅读，也可直接打开 FrontFinancial.xlsm 文件，进入“使用指南”页面，按指引操作。



三、您的按揭贷款与还款能力

金融机构在给客户贷款时，会评估客户的还款能力，国际上通行的标准是，客户的还款金额不能超过其收入的一定百分比，这个比例一般控制在 32%-40%之间。也就是说，金融机构考虑到贷款的安全，有一个审贷标准，根据这个标准，决定给您放款的最高金额。因此，在置业或贷款前，您需要知道自己在金融机构的最大融资能力，否则，在合同已经签好，首期已经支付后，贷款未能批下来，损失就大了。富融智贷通提供了金融机构审贷的功能模块，用户可以在贷款前评估自生的借贷与还款能力。信贷或中介机构工作人员也可使用该功能，高质量地开展业务。操作方法是，首先进入“工作表”菜单，选择“贷款基础信息”，设定“还款周期”，通常选按“月”还款，输入“名义利率”和选择“复利周期”后，进入“还款能力分析”页面：

FrontFinancial - Excel											
文件 开始 插入 页面布局 公式 数据 审阅 视图 开发工具 加载项 帮助 格式转换 操作说明库											
系统管理 删除数据图 贷款方案设计 导出数据文件 清除还款方案与管理数据 还款管理 生成数据图 工作表 导入数据											
菜单命令											
I23 =QTN(I24,I2)											
1 还款能力分析按揭贷款方案设计											
2 按揭资产总价 1,000,000.00 年水电气费 2,500.00 年财产税 0.00 方案1首付比例 65.00%											
3 最大还款收入比 40.00% 年物业费 3,000.00 年额外费用 0.00 方案2首付比例 50.00%											
4 按揭贷款方案：基于“等额本息”方式评估还款能力 设置任意贷款金额 200,000.00 方案3首付比例 25.00%											
5 方案4首付比例 80.00%											
6 方案1 按月还款 方案2 按月还款 方案3 按月还款 方案4 按月还款											
7 首付比例 65.00% 首付比例 50.00% 首付比例 25.00% 首付比例 80.00%											
8 首付金额 650,000.00 首付金额 500,000.00 首付金额 250,000.00 首付金额 800,000.00											
9 按揭金额 350,000.00 按揭金额 500,000.00 按揭金额 750,000.00 按揭金额 200,000.00											
10 按揭保险费率 0.00% 按揭保险费率 0.00% 按揭保险费率 0.00% 按揭保险费率 0.00%											
11 按揭保险金额 0.00 按揭保险金额 0.00 按揭保险金额 0.00 按揭保险金额 0.00											
12 总贷款金额 350,000.00 总贷款金额 500,000.00 总贷款金额 750,000.00 总贷款金额 200,000.00											
13 每月还贷 2,063.66 每月还贷 2,948.09 每月还贷 4,422.13 每月还贷 1,179.23											
14 每月水电气费 208.33 每月水电气费 208.33 每月水电气费 208.33 每月水电气费 208.33											
15 每月物业费 250.00 每月物业费 250.00 每月物业费 250.00 每月物业费 250.00											
16 每月财产税分摊 0.00 每月财产税分摊 0.00 每月财产税分摊 0.00 每月财产税分摊 0.00											
17 每月额外费用 0.00 每月额外费用 0.00 每月额外费用 0.00 每月额外费用 0.00											
18 每月与抵押资产相关支出 2,521.99 每月与抵押资产相关支出 3,406.42 每月与抵押资产相关支出 4,880.46 每月与抵押资产相关支出 1,637.57											
19 月收入要求 6,304.99 月收入要求 8,516.05 月收入要求 12,201.16 月收入要求 4,093.92											
20 年收入要求 75,660.83 年收入要求 102,192.62 年收入要求 146,413.93 年收入要求 49,127.05											
21 还款能力分析 贷款基础信息 固定利率还款方案 浮动利率还款方案 固定利率还款管理 浮动利率还款管理											
22 辅助功能 调查											
23 24											

您只需填写或设置黄色背景单元格的数据，其他的不要改动。黄色单元格的内容有些对于中国大陆地区而言目前不适用，比如按揭保险和房地产税费等，但在其他国家或地区，这些都是金融机构在审核贷款时必须纳入考虑的项目。系统基于抵押资产的价值可设置 4 档首付比例，您也可直接设置需要贷款的金额，数据设置完成后，您就可以看到 4 种贷款方案各自每月需要承担的还贷总支出，以及借款人对应的需要达到的每月或每年收入水平，低于这个收入水平，金融机构可能就会要求您降低贷款金额或拒绝您的贷款申请。比如，购买价格 100 万的住房，首付 25%，剩余 75 万以房屋抵押申请贷款，该住房物业费每年 3000 元，水电气费每年 2500 元，按 3.75% 的年利率计算，每月与抵押资产相关支出为 4,880.46 元，按 40% 的最大还款收入比评估，借款人需要达到月入 12,201.16 元，或每年 146,413.93 元的收入要求。

四、金融机构对您收取的真实利率

金融机构发放贷款赚取利率，一般借款人对利率的报价方式了解的并不全面，可能导致在不知情情况下接受了更高的真实利率。在所有国家，贷款报价利率都是名义利率，就是贷款合同中标明的年化利率，但这个利率并不直接反映复利效应，不同国家，复利周期可能不一样。例如，在加拿大，法律规定，金融机构固定利率房贷的报价通常为年名义利率按半年复利计算（compounded semi-annually），浮动利率房贷则多按月复利，因此实际年利率（EAR）会略高于报价名义利率。中国和美国一致，金融机构发布的利率水平公示和贷款合同写明的是年名义利率，但利息按月计算、采用“每月复利”方式计息，因此实际年利率比半年复利会更高一些。贷款月供计算时，即使按半年复利报价，仍会等效转换为月利率用于生成还款计划，确保与月付频率匹配。例如标称“6%”即年名义利率 6%，您还需要

10	利率信息	月复利等值利率	5.926%
11		名义利率	6.000%
12		复利周期	半年
13		年复利次数	2
14		实际年利率	6.090%
15		每期利率	0.494%

知道复利频率是多少，进而计算出实际年利率，才能精确地测算出自己的实际利息负担。要搞清楚金融机构对您收取的真实利率，进入“工作表”菜单，选择“贷

10
11
12
13
14
15

利率信息

月复利等值利率	6.000%
名义利率	6.000%
复利周期	月
年复利次数	12
实际年利率	6.168%
每期利率	0.500%

款基础信息”，输入“名义利率”后，选择不同的“复利周期”，就可得出不同的实际年利率。比如：同为 6% 的年名义利率，半年复利的实际年利率是 6.09%，而每月复利的实际年利率则为 6.168%，要高 0.078%。

五、固定利率等额本息贷款方案

住房抵押贷款的还款方式主要有等额本息和等额本金两种，对于其他贷款，可能还有只付息到期还本，到期单利一次性还本付息以及到期复利一次性还本付息等不同方式。这几种还款方式，富融智贷通都可以一键式地为您自动生成精确的还款分摊表，切割每笔还款的本金与利息分配，计算出总利息支付金额，以及总还款中利息占比等各项指标，便于您在不同金融机构或不同贷款方案之间进行比较，挑选出适合自己的最优方案。要设计一个固定利率等额本息贷款方案，操作方法是，首先进入“工作表”菜单，选择“贷款基础信息”，从下拉菜单设定“首付比例”，输入“还款期限（年）”，选择“还款周期”，输入“名义利率”并选择“复利周期”，在选择“等额本息”还款方式，系统会立即算出每月还款金额，如果您想增加或减少一个很小的金额，使每期还款金额成为调整为一个整数或特定数值，您可以在调增金额处输入一个正数调增，负数调减。这些设置完成后，进入“贷款方案设计”菜单，选择“固定利率贷款方案设计”，就可生成具体的还款分摊方案。如果允许您在还满一定期数后一次性提前还完余款，也叫气球还款，您只需在气球还款管理处输入到期期数后执行前述操作即可。下表就是 50 万贷款金额，20 年分摊期限，年名义利率 6%，每月复利，可在 20 个还款期满后气球还款的等额本息分摊计划。

固定利率等额本息还款方式分摊表

总还款分摊期（月）	240	名义利率6.00%，月复利，月复利等值利率6.000%，每期利率0.500%			
实际还款期数（月）	20	放贷年复利收益5.763%			
利息占总还款	8.92%	548,940.42	48,940.42	500,000.00	利息是本金的0.10倍
期数	期初贷款余额	每期还款	利息金额	还本金额	期末余额
1	500,000.00	3,582.16	2,500.00	1,082.16	498,917.84
2	498,917.84	3,582.16	2,494.59	1,087.57	497,830.27
3	497,830.27	3,582.16	2,489.15	1,093.01	496,737.26
4	496,737.26	3,582.16	2,483.69	1,098.47	495,638.79
5	495,638.79	3,582.16	2,478.19	1,103.97	494,534.82
6	494,534.82	3,582.16	2,472.67	1,109.49	493,425.33
7	493,425.33	3,582.16	2,467.13	1,115.03	492,310.30
8	492,310.30	3,582.16	2,461.55	1,120.61	491,189.69
9	491,189.69	3,582.16	2,455.95	1,126.21	490,063.48
10	490,063.48	3,582.16	2,450.32	1,131.84	488,931.64
11	488,931.64	3,582.16	2,444.66	1,137.50	487,794.14
12	487,794.14	3,582.16	2,438.97	1,143.19	486,650.95
13	486,650.95	3,582.16	2,433.25	1,148.91	485,502.04
14	485,502.04	3,582.16	2,427.51	1,154.65	484,347.39
15	484,347.39	3,582.16	2,421.74	1,160.42	483,186.97
16	483,186.97	3,582.16	2,415.93	1,166.23	482,020.74
17	482,020.74	3,582.16	2,410.10	1,172.06	480,848.68
18	480,848.68	3,582.16	2,404.24	1,177.92	479,670.76
19	479,670.76	3,582.16	2,398.35	1,183.81	478,486.95
20	478,486.95	480,879.38	2,392.43	478,486.95	0.00

本还款方案中，前 19 期按 3582.16 的月供还款，最后一期是气球还款，还款金额 480879.38 元。本还款计划总还款金额 548940.42 元，其中扣除本金 50 万元，利息 48940.42 元，占总还款 8.92%，利息是本金的 0.10 倍。富融智贷通还可弹性地修改到期前任意一期的还款金额，使还款方案更切合您的特定现金流状况。比如，每半年进行一次大额还款，将常规的每期 3582.16 元，提高到 5 万元，也就是将第 6 期、第 12 期和第 18 期的还款金额提高到 5 万元。新的分摊方案如下：

固定利率等额本息还款方式分摊表					
总还款分摊期（月）	240	名义利率6.00%，月复利，月复利等值利率6.000%，每期利率0.500%			
实际还款期数（月）	20	放贷年复利收益5.101%			
利息占总还款	7.96%	543,228.57	43,228.57	500,000.00	利息是本金的0.09倍
期数	期初贷款余额	每期还款	利息金额	还本金额	期末余额
1	500,000.00	3,582.16	2,500.00	1,082.16	498,917.84
2	498,917.84	3,582.16	2,494.59	1,087.57	497,830.27
3	497,830.27	3,582.16	2,489.15	1,093.01	496,737.26
4	496,737.26	3,582.16	2,483.69	1,098.47	495,638.79
5	495,638.79	3,582.16	2,478.19	1,103.97	494,534.82
6	494,534.82	50,000.00	2,472.67	47,527.33	447,007.49
7	447,007.49	3,582.16	2,235.04	1,347.12	445,660.37
8	445,660.37	3,582.16	2,228.30	1,353.86	444,306.51
9	444,306.51	3,582.16	2,221.53	1,360.63	442,945.88
10	442,945.88	3,582.16	2,214.73	1,367.43	441,578.45
11	441,578.45	3,582.16	2,207.89	1,374.27	440,204.18
12	440,204.18	50,000.00	2,201.02	47,798.98	392,405.20
13	392,405.20	3,582.16	1,962.03	1,620.13	390,785.07
14	390,785.07	3,582.16	1,953.93	1,628.23	389,156.84
15	389,156.84	3,582.16	1,945.78	1,636.38	387,520.46
16	387,520.46	3,582.16	1,937.60	1,644.56	385,875.90
17	385,875.90	3,582.16	1,929.38	1,652.78	384,223.12
18	384,223.12	50,000.00	1,921.12	48,078.88	336,144.24
19	336,144.24	3,582.16	1,680.72	1,901.44	334,242.80
20	334,242.80	335,914.01	1,671.21	334,242.80	0.00

新的还款计划允许客户 3 次大额提前还款，这样加快了还款进度，总利息成本从 48940.42 元降到 43228.57 元，少支付 5711.85 元的利息成本。

六、固定利率等额本金贷款方案

把前面固定利率等额本息贷款方案中的还款方式“等额本息”修改为“等额本金”，其他不变，就可得到固定利率等额本金贷款方案。分摊方案如下：

固定利率等额本金还款方式分摊表					
总还款分摊期（月）	240	名义利率6.00%，月复利，月复利等值利率6.000%，每期利率0.500%			
实际还款期数（月）	20	放贷年复利收益5.657%			
利息占总还款	8.76%	548,020.83	48,020.83	500,000.00	利息是本金的0.10倍
期数	期初贷款余额	每期还款	利息金额	还本金额	期末余额
1	500,000.00	4,583.33	2,500.00	2,083.33	497,916.67
2	497,916.67	4,572.91	2,489.58	2,083.33	495,833.34
3	495,833.34	4,562.50	2,479.17	2,083.33	493,750.01
4	493,750.01	4,552.08	2,468.75	2,083.33	491,666.68
5	491,666.68	4,541.66	2,458.33	2,083.33	489,583.35
6	489,583.35	4,531.25	2,447.92	2,083.33	487,500.02
7	487,500.02	4,520.83	2,437.50	2,083.33	485,416.69
8	485,416.69	4,510.41	2,427.08	2,083.33	483,333.36
9	483,333.36	4,500.00	2,416.67	2,083.33	481,250.03
10	481,250.03	4,489.58	2,406.25	2,083.33	479,166.70
11	479,166.70	4,479.16	2,395.83	2,083.33	477,083.37
12	477,083.37	4,468.75	2,385.42	2,083.33	475,000.04

13	475,000.04	4,458.33	2,375.00	2,083.33	472,916.71
14	472,916.71	4,447.91	2,364.58	2,083.33	470,833.38
15	470,833.38	4,437.50	2,354.17	2,083.33	468,750.05
16	468,750.05	4,427.08	2,343.75	2,083.33	466,666.72
17	466,666.72	4,416.66	2,333.33	2,083.33	464,583.39
18	464,583.39	4,406.25	2,322.92	2,083.33	462,500.06
19	462,500.06	4,395.83	2,312.50	2,083.33	460,416.73
20	460,416.73	462,718.81	2,302.08	460,416.73	0.00

与固定利率等额本息方案相比，前者每期还款金额相等，但每期的利息与本金占比不同，本金部分逐期递增，利息部分则逐期递减。而后者则是每期还款金额不同且逐期递减，具体构成上，本金部分保持不变，利息部分递减。从分摊结果来看，等额本息与等额本金方式在其他条件都相同的情况下，等额本金所付利息更低。

七、固定利率只付息到期还本贷款方案

期限较短的贷款，特别是对企业客户的贷款，金融机构可能愿意接受客户在贷款期内只付利息，在到期时一次性还本的还款方式，这有利于企业更好地安排资金使用。操作方法非常简单，只需要把前面固定利率贷款方案中的还款方式设置为“只付息到期还本”，还款周期通常设定为“年”，其他不变，然后进入“贷款方案设计”菜单，点击“固定利率贷款方案设计”即可。下面是一笔金额 50 万，期限 5 年，年名义利率 6%，但按月复利，每年只付利息，到期一次性还本的贷款还款方案：

固定利率只付息到期还本还款方式分摊表					
总还款分期数（年）	5	名义利率6.00%，月复利，年复利等值利率6.168%，每期利率6.168%			
实际还款期数（年）	5	放贷年复利收益5.523%			
利息占总还款	23.57%	654,194.55	154,194.55	500,000.00	利息是本金的0.31倍
期数	期初贷款余额	每期还款	利息金额	还本金额	期末余额
1	500,000.00	30,838.91	30,838.91	0.00	500,000.00
2	500,000.00	30,838.91	30,838.91	0.00	500,000.00
3	500,000.00	30,838.91	30,838.91	0.00	500,000.00
4	500,000.00	30,838.91	30,838.91	0.00	500,000.00
5	500,000.00	530,838.91	30,838.91	500,000.00	0.00

八、固定利率到期单利还本付息贷款方案

对于期限很短的贷款，金融机构还可能接受客户在贷款期内完全不还款，到期时一次性还本付息，期间积累的利息按单利计算，不计算复利，这种还款方式对客户非常有利。操作方法只需把固定利率贷款方案中的还款方式设置为“到期单利还本付息”，还款周期通常设定为“年”，其他不变，然后进入“贷款方案设计”菜单，点击“固定利率贷款方案设计”即可。下面是一笔金额 50 万，年名义利率 6%，按月复利，贷款期间无支付发生，到期按年单利一次性还本付息的还款方案：

固定利率到期单利还本付息还款方式分摊表					
总还款分期数（年）	5	名义利率6.00%，月复利，年复利等值利率6.168%，每期利率6.168%			
实际还款期数（年）	5	放贷年复利收益5.523%			
利息占总还款	23.57%	654,194.53	154,194.53	500,000.00	利息是本金的0.31倍
期数	期初贷款余额	每期还款	利息金额	还本金额	期末余额
1	500,000.00	0.00	0.00	0.00	500,000.00
2	500,000.00	0.00	0.00	0.00	500,000.00
3	500,000.00	0.00	0.00	0.00	500,000.00
4	500,000.00	0.00	0.00	0.00	500,000.00
5	500,000.00	654,194.53	154,194.53	500,000.00	0.00

这里不容易理解的是：“年名义利率 6%，按月复利，贷款期间无支付发生，到期按年单利一次性还本付息”。这里“年名义利率 6%，按月复利”是对贷款利率的完整报价，折算成等值的实际年利率是 6.168%。“到期按年单利一次性还本付息”指的是按年计算利息，但这个每年的利息不计复利且在到期时才需要与本金一次性支付。与前面的固定利率只付息到期还本贷款方案相比较，两者除还款方式外，其他都相同，算下来客户支付的总利息都是 154194.53 元，其实两者还是不同的，对客户而言，后者，也就是固定利率到期单利还本付息贷款方案更优惠。因为前者是每年末都会支付当年的利息，这个利息是可以再投资产生收益的，如果靠再融资来支付，这笔钱是需要成本的，而后者只是到期时才支付这 5 年累积的利息总和且不计复利。

九、固定利率到期复利还本付息贷款方案

前面固定利率到期单利还本付息贷款方案中，客户在贷款期内完全不还款，到期时一次性还本付息，期间积累的利息按单利计算，不计算复利，如果每年未支付的利息按相同的利率计算复利的化，就是这里的固定利率到期复利还本付息贷款方案。操作方法只需把固定利率贷款方案中的还款方式修改为“到期复利还本付息”即可。前述金额 50 万，利率报价是按月复利的年名义利率 6%，贷款期间无支付发生，到期按年复利一次性还本付息。还款方案如下：

固定利率到期复利还本付息还款方式分摊表					
总还款分摊期（年）	5	名义利率6.00%，月复利，年复利等值利率6.168%，每期利率6.168%			
实际还款期数（年）	5	放贷年复利收益6.168%			
利息占总还款	25.86%	674,425.08	174,425.08	500,000.00	利息是本金的0.35倍
期数	期初贷款余额	每期还款	利息金额	还本金额	期末余额
1	500,000.00	0.00	0.00	0.00	530,838.91
2	530,838.91	0.00	0.00	0.00	563,579.89
3	563,579.89	0.00	0.00	0.00	598,340.26
4	598,340.26	0.00	0.00	0.00	635,244.58
5	635,244.58	674,425.08	174,425.08	500,000.00	0.00

与固定利率到期单利还本付息贷款方案相比较，相同的贷款，到期复利一次性还本付息支付的总利息为 174425.08 元，而到期单利一次性还本付息支付的总利息为 154194.53，要多支付 20230.55 元。

十、浮动利率等额本息贷款方案

浮动利率也叫可变利率，它一般是随央行的利率调整而调整，不同于固定利率贷款利率是锁定的。一般而言，当利率在低位时贷款，适合采用固定利率贷款，锁定较低的利率成本，而当利率在高位时贷款，就适合采用浮动利率贷款，以便享受到未来基准利率走低贷款利率同步调降的好处。使用

富融智贷通设计浮动利率等额本息贷款方案，其操作在做完固定利率等额本息贷款方案的所有设置，进入“贷款方案设计”菜单之前，需要做一个还款期限内的利率预测，具体设置如右表所示。	期限（年）	区间起点期	区间终点期	利率预测
	1	1	12	6.00%
	3	13	36	6.00%
	5	37	60	4.50%
	8	61	96	4.00%
	10	97	120	4.00%
	12	121	144	3.75%
	15	145	180	2.50%
	18	181	216	3.00%
	20	217	240	3.25%

然后，进入“贷款方案设计”菜单，点击“浮动利率还款方案设计”，之后会弹出一个“确认操作”

确认操作

?

是否需要设置区间利率?

是(Y)

否(N)

确认操作

?

是否需要调整还款金额?

是(Y)

否(N)

的对话框，问“是否需要设置区间利率？”，选择“是”，否则就会以名义利率按固定利率分摊了。按预测，未来 3 年（到 36 期）年名义利率会维持在目前的 6%水平，等额本息分摊每期应还 3582.16 元；之后 2 年，到 60 期，年名义利率会下调到 4.50%，等额本息分摊每期还款应降至 3163.25 元。具体设置是，在“贷款基础信息”页面的“还款调整”处调减 418.91 元（3582.16-3163.25=418.91），数值前面加上负号，代表调减，起调期数为第 37 期：

还款调整

调增或调减	
调减金额	-418.91
调整起点	37

如果不是 5 年期的
气球还款，后续还
需进一步调整因利
率变化导致的月供变化，您都可以在弹出“是否需要调整还款金额？”对话框时，选择“是”，输入调整的起始期数、结束期数以及最新的还款金额，对任何一期的还款进行调整。

浮动利率等额本息还款方式分摊表							
总还款分摊期（月） 240		名义利率6.00%，月复利，月复利等值利率6.000%，此利率用于还款能力评估与等额本息还款金额计算					
实际还款期数（月） 60		放贷年复利收益4.355%					
利息占总还款	19.20%	5.40%	618,791.44	118,791.44	500,000.00	利息是本金的0.24倍	每期平均0.450%
期数	期初贷款余额	名义利率	每期还款	利息金额	还本金额	期末余额	每期利率
1	500,000.00	6.00%	3,582.16	2,500.00	1,082.16	498,917.84	0.500%
2	498,917.84	6.00%	3,582.16	2,494.59	1,087.57	497,830.27	0.500%
3	497,830.27	6.00%	3,582.16	2,489.15	1,093.01	496,737.26	0.500%
4	496,737.26	6.00%	3,582.16	2,483.69	1,098.47	495,638.79	0.500%
5	495,638.79	6.00%	3,582.16	2,478.19	1,103.97	494,534.82	0.500%
6	494,534.82	6.00%	3,582.16	2,472.67	1,109.49	493,425.33	0.500%
7	493,425.33	6.00%	3,582.16	2,467.13	1,115.03	492,310.30	0.500%
8	492,310.30	6.00%	3,582.16	2,461.55	1,120.61	491,189.69	0.500%
9	491,189.69	6.00%	3,582.16	2,455.95	1,126.21	490,063.48	0.500%
10	490,063.48	6.00%	3,582.16	2,450.32	1,131.84	488,931.64	0.500%
11	488,931.64	6.00%	3,582.16	2,444.66	1,137.50	487,794.14	0.500%
12	487,794.14	6.00%	3,582.16	2,438.97	1,143.19	486,650.95	0.500%
13	486,650.95	6.00%	3,582.16	2,433.25	1,148.91	485,502.04	0.500%
14	485,502.04	6.00%	3,582.16	2,427.51	1,154.65	484,347.39	0.500%
15	484,347.39	6.00%	3,582.16	2,421.74	1,160.42	483,186.97	0.500%
16	483,186.97	6.00%	3,582.16	2,415.93	1,166.23	482,020.74	0.500%
17	482,020.74	6.00%	3,582.16	2,410.10	1,172.06	480,848.68	0.500%
18	480,848.68	6.00%	3,582.16	2,404.24	1,177.92	479,670.76	0.500%
19	479,670.76	6.00%	3,582.16	2,398.35	1,183.81	478,486.95	0.500%
20	478,486.95	6.00%	3,582.16	2,392.43	1,189.73	477,297.22	0.500%
21	477,297.22	6.00%	3,582.16	2,386.49	1,195.67	476,101.55	0.500%
22	476,101.55	6.00%	3,582.16	2,380.51	1,201.65	474,899.90	0.500%
23	474,899.90	6.00%	3,582.16	2,374.50	1,207.66	473,692.24	0.500%
24	473,692.24	6.00%	3,582.16	2,368.46	1,213.70	472,478.54	0.500%
25	472,478.54	6.00%	50,000.00	2,362.39	47,637.61	424,840.93	0.500%
26	424,840.93	6.00%	3,582.16	2,124.20	1,457.96	423,382.97	0.500%
27	423,382.97	6.00%	3,582.16	2,116.91	1,465.25	421,917.72	0.500%
28	421,917.72	6.00%	3,582.16	2,109.59	1,472.57	420,445.15	0.500%
29	420,445.15	6.00%	3,582.16	2,102.23	1,479.93	418,965.22	0.500%
30	418,965.22	6.00%	3,582.16	2,094.83	1,487.33	417,477.89	0.500%
31	417,477.89	6.00%	3,582.16	2,087.39	1,494.77	415,983.12	0.500%
32	415,983.12	6.00%	3,582.16	2,079.92	1,502.24	414,480.88	0.500%
33	414,480.88	6.00%	3,582.16	2,072.40	1,509.76	412,971.12	0.500%

34	412,971.12	6.00%	3,582.16	2,064.86	1,517.30	411,453.82	0.500%
35	411,453.82	6.00%	3,582.16	2,057.27	1,524.89	409,928.93	0.500%
36	409,928.93	6.00%	3,582.16	2,049.64	1,532.52	408,396.41	0.500%
37	408,396.41	4.50%	3,163.25	1,531.49	1,631.76	406,764.65	0.375%
38	406,764.65	4.50%	3,163.25	1,525.37	1,637.88	405,126.77	0.375%
39	405,126.77	4.50%	3,163.25	1,519.23	1,644.02	403,482.75	0.375%
40	403,482.75	4.50%	3,163.25	1,513.06	1,650.19	401,832.56	0.375%
41	401,832.56	4.50%	3,163.25	1,506.87	1,656.38	400,176.18	0.375%
42	400,176.18	4.50%	3,163.25	1,500.66	1,662.59	398,513.59	0.375%
43	398,513.59	4.50%	3,163.25	1,494.43	1,668.82	396,844.77	0.375%
44	396,844.77	4.50%	3,163.25	1,488.17	1,675.08	395,169.69	0.375%
45	395,169.69	4.50%	3,163.25	1,481.89	1,681.36	393,488.33	0.375%
46	393,488.33	4.50%	3,163.25	1,475.58	1,687.67	391,800.66	0.375%
47	391,800.66	4.50%	3,163.25	1,469.25	1,694.00	390,106.66	0.375%
48	390,106.66	4.50%	3,163.25	1,462.90	1,700.35	388,406.31	0.375%
49	388,406.31	4.50%	3,163.25	1,456.52	1,706.73	386,699.58	0.375%
50	386,699.58	4.50%	3,163.25	1,450.12	1,713.13	384,986.45	0.375%
51	384,986.45	4.50%	3,163.25	1,443.70	1,719.55	383,266.90	0.375%
52	383,266.90	4.50%	3,163.25	1,437.25	1,726.00	381,540.90	0.375%
53	381,540.90	4.50%	3,163.25	1,430.78	1,732.47	379,808.43	0.375%
54	379,808.43	4.50%	3,163.25	1,424.28	1,738.97	378,069.46	0.375%
55	378,069.46	4.50%	3,163.25	1,417.76	1,745.49	376,323.97	0.375%
56	376,323.97	4.50%	3,163.25	1,411.21	1,752.04	374,571.93	0.375%
57	374,571.93	4.50%	3,163.25	1,404.64	1,758.61	372,813.32	0.375%
58	372,813.32	4.50%	3,163.25	1,398.05	1,765.20	371,048.12	0.375%
59	371,048.12	4.50%	3,163.25	1,391.43	1,771.82	369,276.30	0.375%
60	369,276.30	4.50%	370,661.09	1,384.79	369,276.30	0.00	0.375%

上面的气球还款分摊计划，客户被允许在第 25 期进行了一次高达 5 万元的大额还款。在第 60 期时气球还款 370661.09 元, 结清债务, 累积支付利息 118791.44 元, 利息占总还款 19.20%。

十一、浮动利率等额本金贷款方案

浮动利率等额本金贷款方案与浮动利率等额本息贷款方案在操作上唯一的区别是，选择“等额本金”还款方式，其他都相同。下面是 50 万贷款，按 20 年分摊，2 年后气球还款的等额本金浮动利率贷款。除最后一期外，每期偿还的本金都是相等的，第一期利息最多，随后逐期递减。

浮动利率等额本金还款方式分摊表							
总还款分摊期（月） 240							
实际还款期数（月） 24		名义利率6.00%，月复利，月复利等值利率6.000%，此利率用于还款能力评估与等额本息还款金额计算 放贷年复利收益5.228%					
利息占总还款 9.69%		5.63%	553,648.44	53,648.44	500,000.00	利息是本金的0.11倍	每期平均0.469%
期数	期初贷款余额	名义利率	每期还款	利息金额	还本金额	期末余额	每期利率
1	500,000.00	6.00%	4,583.33	2,500.00	2,083.33	497,916.67	0.500%
2	497,916.67	6.00%	4,572.91	2,489.58	2,083.33	495,833.34	0.500%
3	495,833.34	6.00%	4,562.50	2,479.17	2,083.33	493,750.01	0.500%
4	493,750.01	6.00%	4,552.08	2,468.75	2,083.33	491,666.68	0.500%
5	491,666.68	6.00%	4,541.66	2,458.33	2,083.33	489,583.35	0.500%
6	489,583.35	6.00%	4,531.25	2,447.92	2,083.33	487,500.02	0.500%
7	487,500.02	6.00%	4,520.83	2,437.50	2,083.33	485,416.69	0.500%
8	485,416.69	6.00%	4,510.41	2,427.08	2,083.33	483,333.36	0.500%
9	483,333.36	6.00%	4,500.00	2,416.67	2,083.33	481,250.03	0.500%
10	481,250.03	6.00%	4,489.58	2,406.25	2,083.33	479,166.70	0.500%
11	479,166.70	6.00%	4,479.16	2,395.83	2,083.33	477,083.37	0.500%
12	477,083.37	6.00%	4,468.75	2,385.42	2,083.33	475,000.04	0.500%
13	475,000.04	5.25%	4,161.46	2,078.13	2,083.33	472,916.71	0.438%
14	472,916.71	5.25%	4,152.34	2,069.01	2,083.33	470,833.38	0.438%
15	470,833.38	5.25%	4,143.23	2,059.90	2,083.33	468,750.05	0.438%
16	468,750.05	5.25%	4,134.11	2,050.78	2,083.33	466,666.72	0.438%
17	466,666.72	5.25%	4,125.00	2,041.67	2,083.33	464,583.39	0.438%
18	464,583.39	5.25%	4,115.88	2,032.55	2,083.33	462,500.06	0.438%
19	462,500.06	5.25%	4,106.77	2,023.44	2,083.33	460,416.73	0.438%
20	460,416.73	5.25%	4,097.65	2,014.32	2,083.33	458,333.40	0.438%
21	458,333.40	5.25%	4,088.54	2,005.21	2,083.33	456,250.07	0.438%
22	456,250.07	5.25%	4,079.42	1,996.09	2,083.33	454,166.74	0.438%
23	454,166.74	5.25%	4,070.31	1,986.98	2,083.33	452,083.41	0.438%
24	452,083.41	5.25%	454,061.27	1,977.86	452,083.41	0.00	0.438%

十二、浮动利率只付息到期还本贷款方案

浮动利率只付息到期还本贷款方案与固定利率只付息到期还本贷款方案的区别是, 后者每期所付的利息是相等的, 而前者则会因利率不同而不同。因此, 设定好还款期内的利率变动, 还款方式设置为“只付息到期还本”, 还款周期通常设定为“年”, 其他不变, 然后进入“贷款方案设计”菜单, 点击“浮动利率贷款方案设计”即可。下面是一笔金额 50 万, 期限 5 年, 初始年名义利率 6%, 按月复利, 后续随央行利率调整同步变动, 每年只付利息, 到期一次性还本的浮动利率贷款还款方案:

浮动利率只付息到期还本还款方式分摊表							
总还款分摊期(年)	5	名义利率6.00%, 月复利, 年复利等值利率6.168%, 此利率用于还款能力评估与等额本息还款金额计算					
实际还款期数(年)	5	放贷年复利收益4.749%					
利息占总还款	20.71%	5.10%	630,560.61	130,560.61	500,000.00	利息是本金的0.26倍	每期平均5.222%
期数	期初贷款余额	名义利率	每期还款	利息金额	还本金额	期末余额	每期利率
1	500,000.00	6.00%	30,838.91	30,838.91	0.00	500,000.00	6.168%
2	500,000.00	5.25%	26,890.94	26,890.94	0.00	500,000.00	5.378%
3	500,000.00	5.25%	26,890.94	26,890.94	0.00	500,000.00	5.378%
4	500,000.00	4.50%	22,969.91	22,969.91	0.00	500,000.00	4.594%
5	500,000.00	4.50%	22,969.91	22,969.91	500,000.00	0.00	4.594%

十三、浮动利率到期单利还本付息贷款方案

把还款方式设置为“到期单利还本付息”, 还款周期通常设定为“年”, 其他不变, 然后进入“贷款方案设计”菜单, 点击“浮动利率贷款方案设计”即可。下面是一笔金额 50 万, 年名义利率 6%, 按月复利, 贷款期间无支付发生, 到期按年单利一次性还本付息的还款方案:

浮动利率到期单利还本付息还款方式分摊表							
总还款分摊期(年)	5	名义利率6.00%, 月复利, 年复利等值利率6.168%, 此利率用于还款能力评估与等额本息还款金额计算					
实际还款期数(年)	5	放贷年复利收益4.749%					
利息占总还款	20.71%	5.10%	630,560.62	130,560.62	500,000.00	利息是本金的0.26倍	每期平均5.222%
期数	期初贷款余额	名义利率	每期还款	利息金额	还本金额	期末余额	每期利率
1	500,000.00	6.00%	0.00	0.00	0.00	500,000.00	6.168%
2	500,000.00	5.25%	0.00	0.00	0.00	500,000.00	5.378%
3	500,000.00	5.25%	0.00	0.00	0.00	500,000.00	5.378%
4	500,000.00	4.50%	0.00	0.00	0.00	500,000.00	4.594%
5	500,000.00	4.50%	630,560.62	130,560.62	500,000.00	0.00	4.594%

十四、浮动利率到期复利还本付息贷款方案

客户在贷款期内完全不还款, 到期时一次性还本付息, 但期间积累的利息要按每期利率复利计算。操作方法只需把还款方式修改为“到期复利还本付息”, 还款周期通常设定为“年”, 其他不变, 然后进入“贷款方案设计”菜单, 点击“浮动利率贷款方案设计”即可。前述金额 50 万, 利率报价是按月复利的年名义利率 6%, 贷款期间无支付发生, 到期按年复利一次性还本付息。还款方案如下:

浮动利率到期复利还本付息还款方式分摊表							
总还款分摊期(年)	5	名义利率6.00%, 月复利, 年复利等值利率6.168%, 此利率用于还款能力评估与等额本息还款金额计算					
实际还款期数(年)	5	放贷年复利收益5.221%					
利息占总还款	22.47%	5.10%	644,878.07	144,878.07	500,000.00	利息是本金的0.29倍	每期平均5.222%
期数	期初贷款余额	名义利率	每期还款	利息金额	还本金额	期末余额	每期利率
1	500,000.00	6.00%	0.00	0.00	0.00	530,838.91	6.168%
2	530,838.91	5.25%	0.00	0.00	0.00	559,388.43	5.378%
3	559,388.43	5.25%	0.00	0.00	0.00	589,473.40	5.378%
4	589,473.40	4.50%	0.00	0.00	0.00	616,553.70	4.594%
5	616,553.70	4.50%	644,878.07	144,878.07	500,000.00	0.00	4.594%

同样的贷款, 都是到期一次性还本付息, 复利计算到期利息为 144878.07 元, 而单利计算利息则为 130560.62 元, 前者多支付利息 14317.45 元。

十五、固定利率与浮动利率贷款方案的比较

在办理按揭贷款的时候, 同一金融机构通常会对客户提高多种不同的贷款产品, 供客户选择, 客户也可在不同金融机构的产品之间进行对比, 选择对自己最有利的产品。利率高低以及固

定还是浮动是影响客户贷款意愿的最主要因素。选择固定利率还是浮动利率，选择等额本息还是等额本金，几乎是所有贷款客户的必答题。如何选，不能凭感觉，要有数据支撑，要比较最终利息成本的高低，通过富融智贷通，设计好固定利率和浮动利率方案后，在“贷款方案设计”菜单下，点击“固定利率与浮动利率还款方案比较”，即可得到最优方案。比如 50 万元的贷款，20 年期限，5 年后气球还款，固定利率方案：年名义利率 4.75%，按月复利，每月等额本息还款。浮动利率方案：当前 1 年名义利率 3.5%，预测第 2、3 年利率会上调到 4.0%，第 4、5 年利率会达到 5.0%，利率按月复利，每月等额本金还款。下面是两个方案的比较结果：

贷款方案比较

固定利率等额本息	方案	浮动利率等额本息
500,000.00	总金额	500,000.00
240	分摊期数	240
60	实际期数	60
4.75%	名义利率	3.50% (还款能力评估)
月	复利周期	月
月	还款周期	月
4.750%	等值利率	3.500%
0.396%	每期利率	0.358% (平均)
3231.12 (前59期平均)	每期还款	3108.65 (前59期平均)
418,631.54	尾期还款	414,053.82
利息是本金的0.22倍	本息比	利息是本金的0.19倍
利息占总还款17.93%	利息占比	利息占总还款16.31%
放贷年复利收益4.032%	放贷收益	放贷年复利收益3.626%

浮动利率等额本息方案更优
该方案比固定利率等额本息方案少支付利息11803.66元
注：浮动利率方案基于对未来利率调整的预测

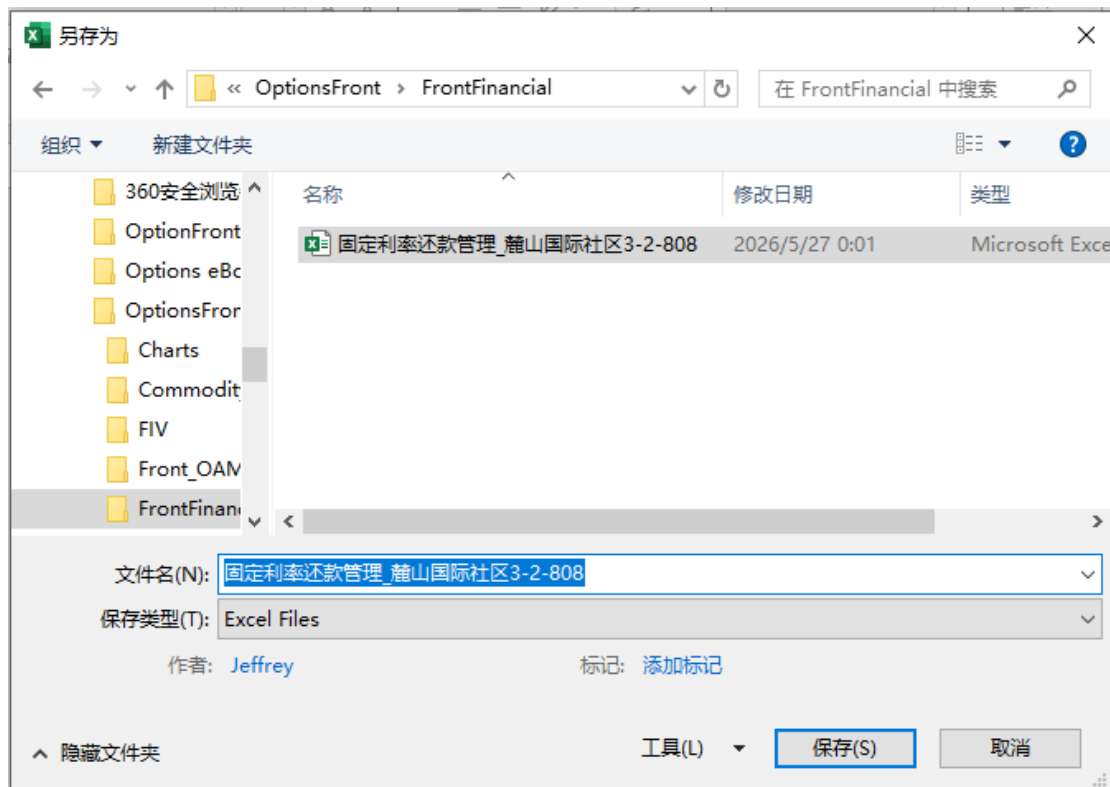
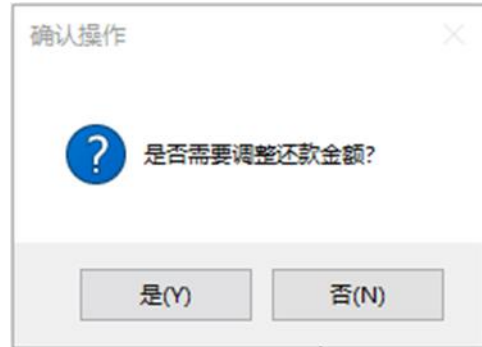
十六、固定利率贷款项目还款管理

贷款方案设计完成或选定了适合自己的贷款产品，签署了贷款协议后，接下来是持续数年，甚至数十年的还贷过程。无论国内还是国外，住房抵押贷款期限一般都在 20 到 25 年，这么长的时间，每月定时还贷，浮动利率贷款的利率还经常调整，固定利率的等额本金还款每期总还款金额也是不同的，月复一月地还贷，突然有一天您想知道还了多少本金？付了多少利息？还有多少贷款没还？或者说您对银行的账单存疑，但您没有可靠的记录，您也不够专业，银行告诉您多少，您只能闭着眼睛还多少。不过，有了富融智贷通，这一切都不是问题了，它就是您的金融管家，您支付的每一笔还款，如何切分成本金和利息，累积还了多少本，付了多少息，一切尽在掌握。比如，您刚签署了一笔 50 万元的固定利率贷款，年名义利率 4.75%，每月复利，贷款期限 20 年，每月等额本息还款 3231.12 元，最后一期，即第 240 期还 3230.34 元后，结清全部本息，总还款 775,468.02 元，其中利息 275,468.02 元，占总还款 35.52%，利息是本金的 0.55 倍。在“贷款基础信息”页面设定好前述正确的贷款信息后，首先进入“清除还款方案与管理数据”菜单，选择“清除固定利率还款管理数据”，然后进入“还款管理”菜单，点击“固定利率贷款项目还款管理”，保存第一笔还款数据：

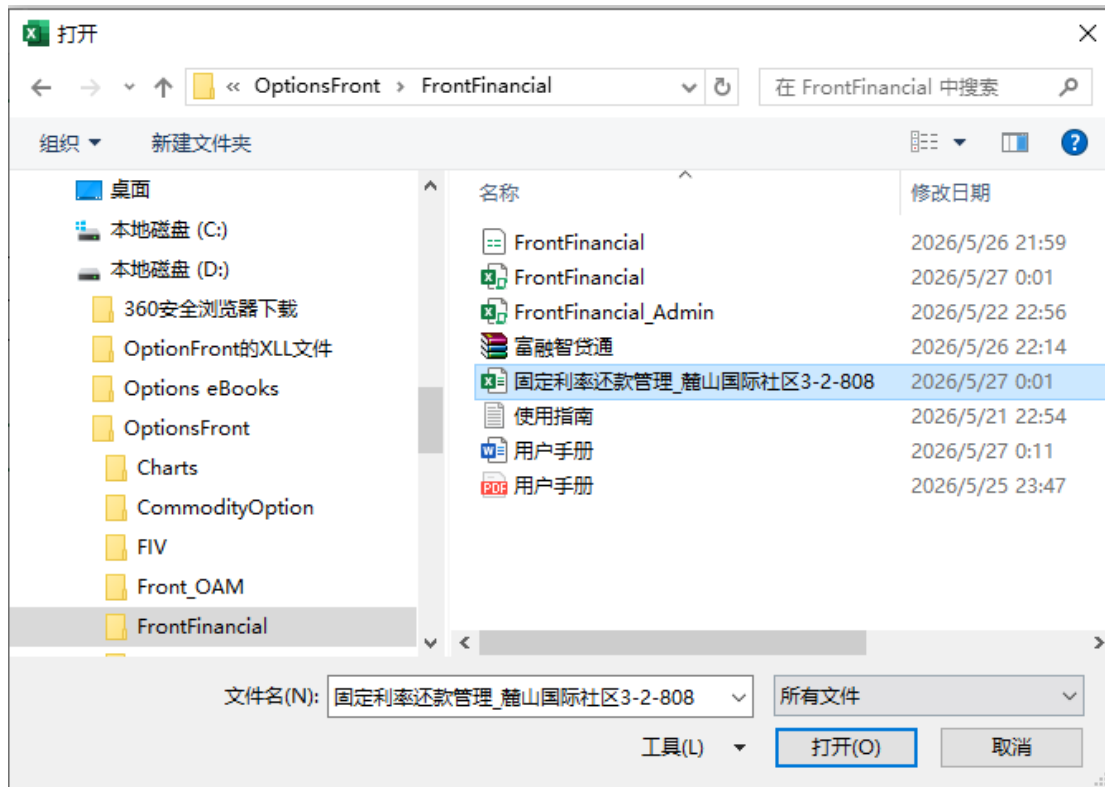
固定利率等额本息还款实际还款表

初始贷款500000.00, 20年, 月还本息3231.12, 分240期还				名义利率4.75%, 月复利, 月复利等值利率4.750%		每期利率 0.396%
目前已还款总期数	1	3,231.12	1,979.17	1,251.95	利息是本金的1.58倍	利息占还款61.25%
已还款期数	期初贷款余额	每期还款	利息金额	还本金额	期末余额	还款日期
1	500,000.00	3,231.12	1,979.17	1,251.95	498,748.05	2026年5月26日

每期还款系统会自动切分为利息金额和还本金额, 并从期初余额中扣除已还本金, 计算出期末余额。如果您只需管理这一笔贷款, 可以保存数据后退出, 下月还款时重新打开系统, 进入“还款管理”菜单, 点击“固定利率贷款项目还款管理”即可完成下一笔还款管理。点击“固定利率贷款项目还款管理”后, 系统会弹出一个“是否需要调整还款金额?”的对话框, 如果您的确需要改变还款金额, 选择“是”, 输入具体金额即可, 否则系统自动按固定的等额本息还款金额还款, 即每月3231.12元。如果您是房地产投资客, 要管理多笔住房抵押贷款, 在完成每笔还款后, 您可以导出保存还款数据。具体操作方法是: 进入“导出数据文件”菜单, 点击“导出固定利率还款管理数据”, 会弹出如下的对话框, 文件名处系统已经填入了“固定利率还款管理”, 如果是浮动利率方案会填入“浮动利率还款管理”, 为方便多笔贷款的管理, 建议在系统已自动填入的文件名文字后加上小区名称和门牌号码, 如“固定利率还款管理_麓山国际社区 3-2-808”:



下月要管理还款数据时, 首先进入系统的“导入数据”菜单, 点击“导入固定利率还款管理数据”, 系统会弹出一个查找存放文件位置的对话框:



找到正确的文件后，打开即被导入系统，建议您每次在处理还款数据并保存文件后重新导出保存，避免数据丢失。

十七、浮动利率贷款项目还款管理

浮动利率贷款项目还款管理的操作与前述固定利率贷款项目还款管理的操作完全相同，唯一的区别是每期都需要输入当期年化名义利率，输入方法是只输入百分数的数值部分，不输入百分号，弹出的输入框有详细说明。

输入利率

请输入当前年名义利率，只输入百分数的数值部分，不输入百分号，例如3.5%，输入3.5即可：

确定

取消

完成第一笔浮动利率贷款项目还款管理后，保存数据如下：

浮动利率等额本金还款实际还款表

初始贷款500000.00，20年，月还本金2083.33，分240期还 名义利率4.75%，月复利，月复利等值利率4.750%，此利率用于还款能力评估与等额本息还款金额计算								
目前已还款总期数	1	3.50%	3,541.66	1,458.33	2,083.33	每期平均0.292%	利息是本金的0.70倍	利息占还款41.18%
已还款期数	期初贷款余额	名义利率	每期还款	利息金额	还本金额	期末余额	每期利率	还款日期
1	500,000.00	3.50%	3,541.66	1,458.33	2,083.33	497,916.67	0.292%	2026年5月27日

建议在完成首笔还款管理后，就导出数据保存，保存时在系统已自动填入的文件名文字后加上小区名称和门牌号码，如“浮动利率还款管理_麓山国际社区 3-2-808”，以方便管理多笔贷款。当下月要管理该还款数据时，首先进入系统的“导入数据”菜单，点击“导入浮动利率还款管理数据”，通过弹出的查找存放文件位置的对话框，找到正确的文件后打开即被导入系统，每次在处理还款数据并保存文件后，重新导出并保存文件，避免数据丢失。

十八、把数据转化为便于打印的图像格式

电子表格数据不方便传送和打印，进入“生成数据图”菜单，可以选择将设计好的贷款方案或方案比较以及还款管理数据生成数据图，该数据图粘贴在“还款能力分析”页面的下部，并存放在粘贴板上，方便保存、打印或通过微信等即时通讯工具发送。

十九、联系我们与软件下载链接

扫描下面的微信二维码，添加好友，并注明“富融智贷通”，可随时咨询相关软件的部署、注册和使用问题。软件解压包可在富融网下载：<http://www.frontfund.com/Files/Download/富融智贷通.zip>

