

年底提前还房贷未必划算

过早还贷可能收违约金

“再过半个月发年终奖了,要不咱把房贷提前还一些,以后少交点利息?”临近年底,手头有了一些积蓄的市民林先生打算提前还贷,好减轻明年的还贷压力。不过,业内人士提醒,提前还贷要算细账,尤其是已处于房贷末期的购房人,提前还款未必划算。

房贷利率下调 多数下月执行

除个别银行规定利率调整后要在放贷一年后执行新利率外,根据大多数银行和购房者签订个人房贷合同时约定,利率调整将在次年的1月1日起执行。也就是说,从明年元旦起,有一大批购房者的每月还款情况会有所变化。

11月22日央行宣布贷款基准利率降息之前,商业贷款利率5年期以上为6.55%,公积金贷款利率为4.5%;降息之后,商业贷款利率5年期以上为6.15%,公积金贷款利率为4.25%。

以此计算,按照购房者能拿到银行的房贷利率9折来算的话,一笔贷款金额为100万元30年期偿还的商业贷款,今年每月需支付的月供为5928.17元;而从明年1月开始,每月的月供下降到5699.87元,每月可少还228.3元。

“往年每到年底各银行放贷都比较紧,今年看来还相对好一些。从利率上看,只要客户资质差不多,平均也能拿到9折的利率

折扣。”某大型房产中介公司的资深业务员苗先生对记者说。从以往惯例来看,每到年末都是银行额度收紧的阶段,各家银行的优惠利率在下半年通常无从寻觅。今年下半年在央行降息的背景下,北京各家银行利率优惠不仅没有消失,范围进一步扩大。

记者询问了工行、交行、中信银行等多家银行的客服热线、个贷部热线后发现,超过一半以上的银行利率能够给信用情况良好的申请人九折或九五折的优惠。

据分析,今年上半年各家银行额度首先被拿去还去年的旧账,因此普遍放贷较少,而5月央行提出支持首套房贷款后,房贷市场成交出现一个小高潮,人民币新增贷款额度也呈上升趋势。进入下半年后,人民币新增贷款额呈明显下降趋势,这也从侧面说明各家银行内部放贷额度较为充足,因此在央行整体降息的情况下,仍然能够保持九折或九五折的利率优惠。

两类人不适合提前还贷

“最近来咨询提前还贷的客户明显增多。”工商银行相关负责人说,提前还贷到底划不划算,要根据还款人具体贷款情况和不同银行目前执行的存款利率来定。

个人房产金融服务机构伟嘉安捷负责人提醒,有两类人群并不适合提前还贷。一类是选择商业贷款等额本金还款方式,并且已经处于还款后半期的借款人。如果这类人群处在还款初期,选择提前还贷可以缩短还款年限,减少利息支出。但如果还款已近尾声,实际上利息已支付了大半,此后支付的大多是本金,就不适宜再提前还贷。

此外,一部分在2008年贷款买房时利率享受了7折优惠的购房者,如果借款人提前还贷是为了购买新房,那么以目前贷款6.15%的基准利率来看,无论是月供还是总利息支出都会高于当年房贷7折时的水平,所以提前还贷也并不划算,这笔用来提前还贷的闲钱倒不如存进银行

赚利息,或购买理财产品和基金等。

值得注意的是,理财产品和基金并不是“零风险”,用打算提前还贷的钱“理财”,需要购房者具备一定的风险意识。

另外,如果房贷族们打算提前还贷,最好避开年底12月,主要原因是银行在年底将面临内部清账盘点。而办理提前还贷需要一定的申请流程,银行批复的时间较慢,因此房奴们尽量不要在12月份申请提前还贷。

提前还贷过早也不适宜。不少银行接受提前还款的时间通常都是还贷满半年或一年以上,如果没到合同约定的时间而提前还贷,银行就需要收取不同程度的违约金。而从借款人自身角度出发,处于还款初期的借款人提前还贷是比较划算的,因为还款利息的支出一般都产生在还款的初期,而到了后期其实已偿还了大部分利息,提前还贷并不合适。

(据《北京日报》)



君安国际： 打造老城区的乐居典范

真正的城市乐居生活,是能享受珍贵的城市稀缺资源,好房子取决于所在的区位地段具备优势同时又能闹中取静,而君安国际小区的价值就在于成熟社区中所拥有的学区、环境、交通、商务等多样安居要素于一体。

君安国际位于职业技术学院东侧,距离民权街、东方红大道、大庆路就区区几分钟路程,距离信阳火车站和信运、弘运长途汽车站不过5分钟车程。依托主干道纵横交错,进出城市也不过10分钟车程。如果说信阳老城区就是由东方红大道和民权街纵横交叉构成的框架,那么这里就是信阳老城区的坐标原点。是真正闹中取静而又尽得交通便利的绝佳城市中心住所。加上被学校包围,进一步强化了闹中取静、静谧优雅的理想居住氛围。

优越的地段带给城居生活的配套,是城市丰富的资源带给人们

的便捷繁华、时尚高效等美好的生活感受。比如——生活超市、菜市场,即各种便利店、中小规模的餐饮等社区服务型商业场所。城居生活,基本生活配套,可以降低城居生活的成本。处于城市核心区域的君安国际,周边设施配套,有毋庸置疑的便利。四里棚市场、大拱桥市场以及林林总总的社区商业网点比比皆是。

上班出行和生活便利是多数人选房考量的因素。这里是城市中心,是政治、经济、文化的中心,国税局、国家电网、司法、土地等机关事业单位环伺四周,大大小小的各种经济体密集于此,自然便于工作。卫校医院、中医院、中心医院、协和医院、仁爱医院、博士医院、水利医院……以及各大药房,这里有健康的人性关怀。特别需要强调的是,闹中取静、曲径通幽,远离尘嚣和污染,远离安全、交通隐患的美好居住环境是确保健康生活的根

本之道。

购物、休闲的便利是城居生活区别于其他居住方式最为直接的体现。在君安国际所在的老城核心区之内,自西向东分列着信阳市区所有的主要核心商圈,包括:和美西亚商圈、怡和银珠商圈、步行街商圈、火车站商圈、文化中心商圈、小南门商圈和楚王城商圈等。

搬进城市,最大的动力和初衷莫过于为了下一代的成才,必须考虑拥有城市优秀的教育资源。所以一个楼盘是不是学区房,看的是它是否属于名校的学区。2012年下半年,浉河区政府决定九中和六中合并,九中搬到六中校园里。而属于君安国际学区的六中距离本小区不过300米,与九中合并之后一跃成为信阳市重点初中。职院附小、七中、三高、银河幼儿园,以及九中本部、信高本部、三小本部、三小春华校区等校区也是环伺本案四周。

(陈利岩)