

明年初房贷利息上涨较多 七折利率提前还贷不划算

今年央行 3 次上调贷款利率,明年 1 月房贷利息开始“算总账”,5 年以上房贷利率将从 6.4% 涨至 7.05%, 涨幅一成。虽然明年初房贷利息上涨较多,但目前市场未出现提前还贷潮。

据了解,今年以来,央行分别在 2 月、4 月、7 月宣布加息,5 年以上贷款利率已从年初的 6.40% 涨至 7.05%, 涨幅达 10%。绝大多数贷款者在签订个人房贷合同时,与银行约定贷款基准利率的调整方式为“次年 1

月 1 日”。也就是说,在一年当中,无论央行多少次加息或减息,个人房贷都要在第二年的 1 月 1 日才能执行新基准利率。

“提前还贷也要因人、因贷款情况而异,有些情况提前还贷反而吃亏。”理财专家表示,2010 年前的大部分房贷客户执行的都是打 7 折的利率。即便是今年加了 3 次息,明年还是按照加息后基准利率的 7 折执行,即 4.935% 的利率。而目前 5 年期的定期存款利率已经达到了 5.5%。7

折优惠贷款利率反而比存款利率还低,那提前还贷还有什么意义呢? 只要把提前还贷的钱存 5 年定期就可以了,如果买 5 年期凭证式国债或期限较长的稳健型理财产品,还能赚得更多。

另外,对于等额本息还款方式而言,借款人前期还的利息比重较大,本金比重较少。如果还款已接近中期,此时提前还款的部分则更多的是本金,这种情况再选择提前还贷意义不大。

(西晚)

工商整治开发商违规售房

□晚报记者 程文琰
实习生 谢 晴

本报讯 近日,记者从市工商局了解到,为规范房地产开发市场,工商部门将在全市范围内开展规范房地产行业违法违规行为专项执法整治活动,以房地产行业开发建设、广告宣传、交易、售后、中介等环节为重点,严厉打击房地产行业违法违规行为。

市工商局相关人员介绍,目前我市房地产行业存在的违规问题主要包括虚报注册资本、未取得预售许可证发布预售广告、虚假宣传等,因此需要加大市场监管力度。

据悉,在此次专项执法整治活动中,全市各级工商机关将对房地产企业进行全面检查,对辖区已销售及在建并已进入商品房预售环节的房地产开发项目进行全面梳理,逐一登记造册,重点检查无照经营、抽逃出资、虚假出资、虚报注册资本等行为;

以各种方式租借、转让资质或营业执照的行为;未取得预售许可证发布预售广告,广告中承诺售后包租、返本销售,有关房地产项目的销售信息内容虚假等其他广告违法违规行为;未按有关规定与购房人签订规范的预(销)售合同,订立合同前未向购房人明示合同示范文本,使用含有免除自己义务、加重购房人责任或侵害购房人合法权益格式条款的销售合同以及合同欺诈行为;水、电、气、暖、通信等基础设施建设过程中及物业管理机构涉嫌商业贿赂及其他不正当竞争行为,也是本次专项执法的重点内容。

据了解,对在检查中发现的涉嫌违法房地产开发企业或者相关企业,各级工商机关将依据相关法律法规,依法进行查处,以进一步规范房地产企业经营行为,维护房地产行业经营秩序,促进其健康有序发展。

广告