黄金楼市
齐鲁晚报 Gold market

新的一年即将开始,泰城部分市民又将收到各大银行发出的房贷调整通知书。自今年2月9日起,央行连续3次加息,5年期以上贷款利率从过去的6.40%上涨至7.05%。

提前还贷划算吗

本报记者 喻雯 李兆辉

借20万每月多还55元

近几天,泰城白领李伟收到了贷款银行发来的短信,提醒他明年1月1日起,房贷月供增加,记得足额还贷。“今年三次加息后,5年期以上贷款利率上涨到7.05%,每月又得多还利息。我在琢磨着提前还贷,减轻点来年的压力。”李伟说,他去年在奥林匹克花园买了一套两室一厅的房子,总价为45万。当初他交了25万的首付,贷款20万,10年还清。李伟当时选的是等额本息还款法,当初执行的是今年2月9日以前的基准利率6.40%,月供为2204元。

根据与银行签订的合同,从明年1月1日起,房贷利率要做出调整。按照7.05%的贷款利率,李伟每月需要还款2259元。“这样算起来,我每月要多还55块钱。五十多块钱在每个月看起来不多,但是要还10年呢。这样算起来也不是笔小数字。”李伟说,他对象家里给了5万块钱的装修费,他也不着急住进新房,决定先把5万的装修费提前还贷。

泰城东岳大街一家商业银行个贷部工作人员介绍,央行在今年2月9日、4月5日、7月6日三次加息,眼下,五年期以上贷款的基准利率已从年初的6.40%上调到7.05%。此前,绝大多数购房者在签订个人房贷合同时,都与银行约定贷款基准利率的调整时间为“次年1月1日”。也就是说,今年的三次加息将一次性在2012年1月的月供清单所对应的利率中得以体现。

银行未现提前还贷潮

14日上午,记者以购房者身份来到建设银行市中支行。个贷部工作人员称,最近几天咨询提前还贷的客户明显增加,但目前真正申请提前还贷的人并不多。“多次加息造成的更多是市民心理上的担忧,对市民还贷的实际影响是有限的。”该工作人员说,办理提前还贷要提前一周预约,办理时还要排号,现在不能保证立马能办理。

下午,记者来到东岳大街上的一家银行个人信贷部咨询。工作人员说,近几天有办理提前还贷的人,但数量并不多。有些工薪阶层现在拿到了年终奖,计划把这些钱提前还贷。“从泰城市民贷款情况来看,多数选择的是10年贷款15万或10年贷款20万,虽然经历了三次加息,但每月也就多还几十到一百多块钱不等。”该工作人员坦言,虽然目前仍难以看出明显的“提前还贷潮”,但频繁加息对月供吃紧的购房者来说仍具有一定的冲击性。一些手头有存款的购房者,仍会考虑在年底前预先还掉一部分贷款。该工作人员提醒,如果要办理提前还贷,需要提前一个月申请。

“今年加息频繁,提前还贷的客户数可能会有所上升。不过提前还款的热潮还处在预热阶段。”泰山大街一商业银行工作人员预计,真正的高峰期估计要在12月底或明年1月初。

提前还贷先算成本账

银行理财师建议,是否提前还贷,要看还款人自身资金安排、贷款申办时是否享受了一定折扣、还款期限以及选择还款方式等来决定,若仅因为三次加息的叠加效应就提前还款,未必是最佳选择。

东岳大街一银行个人信贷部工作人员提醒,具体情况要具体分析,至少在两种情况下提前还贷是不划算的。第一种情况是“等额本金还款期已过1/3”的市民。对于使用等额本金还款的借款人,等额本金是将贷款额总额平分成本金,根据所剩本金计算还款利息,随着还款时间的增加,所剩本金减少,还款利息也越来越少,这样当还款期超过1/3时,借款人已还了将近一半的利息,如果此时选择提前还贷的话,偿还的更多是本金,不能有效地节省利息支出。

第二种情况就“等额本息还款已到中期”的人。对于使用等额本息还款方式的借款人,等额本息还款是每月还款总额固定,其中还款本金递增,还款利息递减,也就是说借款人前期还的利息比重较大,本金比重较少。如果借款人到还款中期再选择提前还贷的话,此时已经偿还了大部分的利息,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。

抵押房屋不去房管局登记

一纸协议不管用,好心担保赔上20万

泰城袁先生是机关公务员,2008年为朋友担保了20万元的借款,贷款人还以父母名下的一套房子作抵押。可最近朋友投资失败失踪了。袁先生接到了法院的传票,债主钱先生要求袁先生还钱。袁先生不明白,“明明有房产做抵押,为啥要我来还钱?”

原来,袁先生朋友借款抵押只是签了一个协议,没有到房管局办理应的抵押权登记,抵押操作不规范,没有起到防范风险的作用。民间借贷只要双方当事人意见表示真实即可认定有效,因借贷产生的抵押相应有效,但利率不得超过人民银行规定的相关利率。为了降低民间借贷风险,当事人往往采用房产抵押的方式。然而,多数当事人未到房屋登记机关办理房屋抵押登记。

房管局工作人员介绍,有的借款人在抵押期限未到时,已将房产证声明丢失、公告作废,并在补领新证后重新买卖;有的利用假房产证进行借贷等情况出现,没有起到防范风险的作用。

如何通过抵押发挥防范风险的作用,在此,房管部门提醒广大市民要严格按照《物权法》、《房屋登记办法》等法律法规的规定到房管部门办理抵押权登记。《物权法》规定物权包括所有权、用益物权、担保物权。不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记发生效力,未经登记,不发生效力。

民间借贷双方当事人一定要谨慎对待房产抵押,在发生借款时,一要充分考察借款人的信用;二要查实借款人的房屋状况;三要到房产管理部门办理抵押登记手续,才能真正防范借贷风险。签署好所有的法律文件,按照《房屋登记办法》规定,持房屋所有权证书、抵押合同、主债权合同等资料到房管部门办理相应的抵押权登记,领取《他项权证》,才能保障自己的合法权益。

(李磊)

送货和安装“零延迟”

居然之家推动行业服务升级

居然之家从2000年开始,向消费者承诺“先行赔付”,随后陆续推出了“绿色环保”,“同一品牌,同一价格”,“一个月无理由退换”的举措,这些举措不但为居然之家积累了良好的口碑,而且带动了家居行业的服务升级。今年,居然之家又推出送货和安装“零延迟”服务,成为行业标准的制定者和带头人。

“在“零延迟”服务推出之前,居然之家也对安装时间有一定的要求,没有引起在座的商家足够的重视,零延迟服务推出之后,居然之家加大了对业主安装的违约责任,比如说延迟一天承担多少违约金,超过15天消费者就可以有权利终止合同,商户要承担一定的违约金。”居然之家集团公司总裁汪林朋表示,居然之家一直重视送货和安装环节的服务。

送货和安装“零延迟”服务,除了规定了责任,还对送货流程和安装人员服务做了规定。送货前一天要和客户联系,如果没有按时到要解释原因,得到业主的理解,未经顾客的允许不准向顾客要水,要食物,不能在合同规定之外向客户收取任何的相关费用。送货安装工人必须统一着装,要使用文明的语言。另外,家装建材的消费是比较复杂的,需要一些专业的知识,安装结束以后,要对顾客提供一些相关的产品使用说服书和保修资料,征求顾客的意见和建议,对送货安装工人制定了安装服务标准,要求所有的商家和商户严格执行。

汪林朋表示,服务是居然之家创业和立业的根本,也是家居企业的良心和责任,居然之家有责任承担行业的服务带头人的作用,推动行业管理和服务的升级。

“消费者不用担心,有居然之家跟你们在一起,有了问题之后,居然之家一定会给大家一个满意的解决方案。”汪林朋说。 (李莉)

◎品牌推荐

英伦美家:欧美风情整体软装

英伦美家国际整体软装饰品牌,以“欧美风情”为产品主线,“优雅经典”为设计理念,崇尚自然,健康环保。品牌与世界名品潮流同步,从欧式、中式到现代时尚,风格精粹,引领国内软装设计趋势,已建立起全国品牌专卖店的销售网络。其专卖店提倡专业、规范,英式管家服务,为您带来独一无二的尊贵感受。在每件作品中,每个细节都力求体现优雅、经典的品牌气质,充分展现国际最前沿的软装设计理念。

英伦美家经销商认为,整体家装设计是跨行业的价值链条的整合。他们所做的就是向人们传达这种价值观,从身边的人做起,改变一批人的生活方式,让这些高端客户学会享受生活,提升生活品味。通过窗帘、布艺、墙纸、家私的整体设计,风格、色彩和材质的完美搭配,英伦美家将美学精神贯彻到底。软装设计师为客户量身定制软装方案,特别是窗帘、床品的定制工艺,融汇“英式洋服”的精湛工艺,裁、剪、缝、熨精细考究,在软装行业独树一帜。

英伦美家的整体家装定位于高端个性化定制服务,这种个性化就要体现在设计上。目前英伦美家与英国、意大利、加拿大、土耳其和荷兰等国的设计机构建立了合作关系,能够第一时间获得国际上的流行资讯,今年目标是在荷兰设计师的帮助下,提升陈列和款式设计的水平。

(李莉)