

置业课堂

银根吃紧 银行变脸

提前还贷:明智选择?糊涂决策?

2011年是不折不扣的楼市调控年。央行连续提高存款准备金率,信贷规模明显收缩,个人房贷市场也变得“一贷难求”,有的银行甚至在实际操作中停止发放个人房贷。随着利率的上升,银行放松了过去对提前还贷的严格限制,购房者也对提前还贷左右为难。提前还贷究竟是明智选择还是糊涂决策,理财专家则建议“量体裁衣”,多加分析。



购房者:贷款难,利率高,愁

刘小姐去年在文化路上买了一套房子,如今眼看马上就要交房,可是到现在银行还没有给发放贷款。“我们这个楼上好像还有十来户人家贷不下款”,刘小姐惆怅地说。被问到银行为什么不给贷款的时候,刘小姐眼中充满无奈,“我们也不知道,就是不给放。”

像刘小姐这样的情况不是个案,现在很多购房者都在为贷款头疼。购买了西边某楼盘的杨先生前几天很是纠结,指定银行不给办贷款,他甚至想把房子退了,后来经过多次协商,找到了一家小银行办的按揭。

现在很多购房者不仅仅头疼贷款难,还为增长的利率头疼。前段时间本报关于首套房利率上调的话题也引起了购房者的探讨,不少购房者认为利率上调导致多还不少钱,很不合算,计划提前还贷;也有购房者表示,如今贷款不容易,通货膨胀厉害,还不如省下点钱做点投资,说不定能赚一笔。

银行:提前还贷已不是难事儿

近日,外省出现了银行短信提醒客户提前还贷的“新鲜事儿”。就此,记者调查了建行、招行等几家银行,他们表示,提前还贷事宜原来需要提前1个月预约,

现在如果客户打电话想要提前还款,只要银行有时间,第二天就能办理。对于银行的态度转变,业内人士普遍认为这与利率上调有关。不少客户以前享

受了基准利率8折甚至更低的优惠,银行的利润空间被压缩的很小,如果这部分客户提前还款,银行便能把资金以现在较高的利率放出去,从而实现更高的盈利。

专家:还贷要做好详细分析

记者就提前还贷的问题咨询了某银行理财专家。他认为,对于房贷族来说,提前还款还需“量体裁衣”,多加考虑、分析。现在虽然很多银行鼓励房贷客户提前

还贷,但是现在CPI仍在上升,通胀压力依旧较大,手中存有适量的负债实际上是一种抵御通胀的有效办法。尤其现阶段银行放款苛刻,如果没有很好的投资项目,

提前还款之后再贷款会变得更困难。不过专家认为,不擅长投资,手上的余钱长期不用的市民,要节省房贷利息支出,提前还款是可行的。

(楼市记者 马韶莹)

房源推荐

买房优选好管家

买房子对于购房者,尤其是刚需一族来说是头等大事,不仅要住得舒适,最重要的是图个安心。一个好的社区,能给结束了整天忙碌工作的业主们一个心情舒畅的家园。好的社区不仅仅绿化环境跟得上,小区物业也得担着一些关键的职能。社区卫生保持、公共设施维护、社区安全保障等都是营造舒适居住氛围的前提。记者搜集整理了省城市场的楼盘信息,推荐一部分济南优质物业楼盘。

优质物业楼盘推荐(部分)

项目名称	位置	单价(元/平米)	户型推荐(平方米)	物业费(元)	物业服务范围
阳光100国际新城	阳光新路(原水泥厂路13号)	均价8800	72、81、108	1	公共电器养护、二次加压、公共区域器械维护等
海尔绿城全运村	历下经十东路以南,奥体中心南侧	二期小高层 均价16500	150 三室两厅两卫	1.7/2.1	公共卫生、公共区域设施维修等
鲁能领秀城	市中区二环南路,舜耕路延长线	7480起价	88-147	1.8	电梯、花草树木、公共设备等
海信慧园	国际会展中心北侧500米	均价8300	90 两室 100 三室	1.5	客服、保安、保洁、工程
保利花园	历城经十东路299号(凤凰山下邢村立交桥西)	6668起价	133-185	1.5	公共设施养护、公共区域卫生、公共器械的维修等
南益·名士豪庭	经十路与浆水泉路交会处	8150起价	85两房,136三房,180精装	1.5	绿化、卫生、保洁、维修等
中润世纪城	历下经十路13777号	约10000元	248m ² 三房两厅	1.36	保安、保洁、公共区域器械、设施的养护和维修等
道通山水泉城	章丘明水新政务区西邻	5260起价	88-140	1.49	绿化、卫生、保洁、电梯、二次加压等

(楼市记者 杜壮)



这是齐鲁晚报《齐鲁楼市》推出的买家做主角的栏目。如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题,都可以打电话告诉记者,我们会尽最大努力为您分忧,替您解难。楼事无大小,记者帮您办。
电话:0531-85196379

读者求助

读者杜小姐:我家是外地的,在济南工作2年了。父母想在济南买一套房子,退休后来济南和我一起住。母亲想把房子落在她的名下,等她百年之后房子直接由我继承。可是最近听说继承父母名下的房子要交一部分的税,额度还挺高。是这样么?那如果母亲以赠与的方式给我呢?

记者解答

杜小姐的问题是典型的房屋权继承问题。由于济南限购,很多家庭为了减轻孩子以后的买房压力,都采用了“借名买房”的方式,用父母名义买房的年轻人占一大部分。关于房屋权的继承问题,相关法律都做了详细的规定。

《国家税务总局关于继承土地、房屋权属有关契税问题的批复》对土地、房屋权继承问题的解释是“对于《中华人民共和国继承法》规定的法定继承人(包括配偶、子女、父母、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母)继承土地、房屋权属,不征契税。按照《中华人民共和国继承法》规定,非法定继承人根据遗嘱承受死者生前的土地、房屋权属,属于赠与行为,应征契税。”

如果母亲百年之后,父亲健在的话,母亲名下的房子由父亲继承就不需缴纳契税;如果是杜小姐继承则需缴纳契税。如果母亲以赠与的方式将房子过户到杜小姐的名下,根据国家税务总局下发的《关于加强房地产市场个人无偿赠与不动产税收管理有关问题的通知》相关规定,杜小姐仍需缴纳一定额度的契税。

(帮办记者 马韶莹)