明年1月起执行房贷新利率,月供将“降价”

50万商贷30年,月供减少166元

本报记者 李飞 喻雯

银行大厅内,不少市民在咨询房贷业务。本报记者 李飞 摄

明年1月1日起,个人房贷月供将会“降价”。央行今年连续两次下调贷款利率,5年期以上贷款基准利率从7.05%降到6.8%;5年期以上的公积金贷款利率,则由今年年初的4.9%下调至4.5%。由于银行约定贷款基准利率的调整方式通常为“次年1月1日”,这意味着房贷将从下个月起执行新利率,房贷一族每月的还款额也将相应减少。

>> 公积金50万贷30年,每月将少还120元

“终于快等到2013年了,今年央行两次降息,这样新的一年我每个月的房贷就能减少一些了。”10日,省城市民刘先生告诉记者,年初买房时他从一家银行贷了50万元,期限30年。按照购房合同,无论当年利率作何调整,都要从次年的1月1日起,按照新的贷款利率还款。

今年6月,央行将5年期以上贷款的基准利率从7.05%降低到6.8%,7月份又再次下调到6.55%,总共下调0.5个百分点。5年期以上的个人住房公积金贷款利率,则由今年年初的4.90%下调至4.50%,下调0.4个百分点。

据了解,银行在与客户签订房贷合同时通常都约定:贷款期限在一年(含)以下的,执行合同利率,不分段计息;贷款期限在一年以上的,自每次基准利率调整之日的次年1月1日开始,按该次调整后的基准利率执行。这意味着,在今年6月份利率调整前,已经与银行签订了房贷合同的市民,将从2013年1月起按照新的利率还款。

10日下午,中国工商银行山东省分行营业部住房金融及个贷中心的工作人员给记者算了一笔账。以贷款50万元期限30年、贷款方式为等额本息计算,按照年初的商贷基准利率7.05%,每月须还款3343.32元;而从明年1月起,执行新的贷款利率6.55%后,每月需还款3176.8元,比以往减少166.52元。

如果是公积金贷款,以目前最普遍的贷款50万,30年还清,等额本息还款法计算,利率调整前,借款人每月的还款额为2653.63元,调整后,从明年开始,还款额减少到2533.43元,每月可少还120.2元。

>> 临近年底,省城未现提前还贷潮

以往临近年底,各商业银行通常会迎来一拨提前还房贷的客户。今年年内央行两次降息,对市民提前还贷是否有所影响?10日,记者咨询了省城多家商业银行得知,目前各家银行并未出现客户提前还贷潮。“有个别提前还贷的客户,但与平常相比,没有什么明显变化,属于正常。”中国工商银行山东省分行营业部住房金融及个贷中心副总经理李强表示,市民是否提前还贷,往往与个人的资金多少以及理财的理念有关。“而且今年正赶上央行两次降低利率,减少了利息支出,这对房贷客户有利。”

记者采访中了解到,到了年底,因为有了一年的积蓄,再加上单位发年终奖,仍有不少市民考虑提前部分还款,以减轻房贷压力。

到底哪类人群适合提前还贷呢?李强建议说,市民是否提前还贷,要因人而异。尤其是之前享受了七折优惠利率的贷款客户不适合提前还贷,还不如拿这笔钱存款合适。“七折利率按照5年期以上基准贷款利率6.55%计算的话为4.585%,低于5年期以上的存款利率4.75%,存贷款利率是倒挂的。”

李强表示,还有两类人群不适合提前还房贷。一类是采用等额本息还款,且已接近还款中期的贷款人,因为前期还的利息多,本金少。“到了还款中期,已偿还了大部分利息,提前还款的话,更多还的是本金,意义不大。”李强说,还有一类人采用等额本金还款且还款期限已超过1/3,因为也已经偿还了大部分利息,也没必要提前还贷。

“而对于还款初期的客户,既没有享受利率优惠,也没有更好的投资理财项目,可以考虑提前还款或部分还款。”李强提醒说,以工商银行为例,如果贷款人打算提前还款,需要提前15日向银行提出申请。

济南市房管局与担保公司合作,
贷款担保费不再收取

二手房资金监管将实现“零成本”

本报记者 喻雯 实习生 王继国

二手房交易过程中,买卖双方在交易时会遇到一些问题:买房子的怕交了钱过不了户,卖房子的怕房过了户收不齐钱。为了解决这一问题,济南市房管局在2008年推出二手房买卖资金监管,以保障买卖双方的权益。可是在贷款办理过程中,担保公司会收取300元不等的担保费。为了实现资金监管零成本,济南市房管局将和专门的担保公司开展合作,在二手房监管过程中,做到完全免费。

推出资金监管专用账户 保证交易资金安全

济南市房屋产权登记中心主任杜建刚介绍,二手房交易时,买卖双方在“交钱与过户”的顺序上都有所担忧,如果把钱先交给中介,中介充当第三方中间人,中介会不会把钱卷跑?尤其是中介卷款跑的事,天津、合肥等地都发生过。

为了避免这种风险,早在2008年9月,济南市房管部门就推出了“二手房交易资金监管”业务,买卖双方与服务中心签订《济南市存量房交易资金托管协议》,并按照协议约定,买方将交易资金先存入专用账户,产权过户登记完成,确认买方可以领取房产证后,再从专用账户中将交易资金划入卖方账户。托管业务不收取任何费用。监管的好处就是一手给买方发证,一手将购房款打入卖方账户。这样就从根本上解决了二手房交易资金的安全问题。

原来贷款担保要收费用 今后将实现免费

“业务推出四年来,业务量不大,大部分市民竟不知此项业务。”杜建刚说,最高的时候监管业务量也就占到二手房总成交量的一成多。在资金监管过程中,需要缴纳相关费用,其中公积金贷款的监管费用是300元,商业贷款的监管费是按照最高贷款额千分之四的比例收取。

“这部分费用不是房管部门收取的。”杜建刚解释,在办理贷款过程中,房产证还没有过户到购房者名下,购房者如果想先把贷款取出来,就得有担保公司提供担保服务,而这部分钱就是担保公司按照规定比例收取的担保费。

业务推出后,为何遇冷?“最主要的原因是,二手房交易大都是通过房产中介完成的,中介希望提供的服务越少越好。”杜建刚说,他们不愿意“惹这些麻烦”,中介都有自己固定的业务流程,甚至有个别中介出于其他方面的考虑,不告知或不推荐客户办理资金监管业务,希望资金从自己手里走。

“下一步我们通过开展试点工作,将不再收取担保费用,实现市民在办理资金监管过程中的零成本,通过此举,一来保障购房者‘买房钱’的安全,二来可以规范中介行业的行为。”杜建刚说。

一重试驾礼 顾客到店赏车试驾可获赠精美礼品一份
二重订车礼 活动期间订车赠送装具四件套
三重购车礼 购买莲花汽车L3自动挡部分车型享8.5折优惠

济南得盛汽车销售有限公司
地址:济南市二环西路68号匡山汽车大世界东区50号
销售热线:0531-66728777 66728156 66728157