

置业指南

# 房贷新利率下月起执行

## 百万房贷月供将每月减少二三百元

□ 专刊记者 闫丽君

“明年房贷月供自动少了,日子相对轻松点了。”临近年末,各大银行迎来了一批提前还贷族,不过据理财师分析,今年的两次降息将于下月开始兑现,对于那些利率按次年1月1日执行的房贷族来说,如果12月份不再出现利率调整,那么今年6月和7月的连续两次降息后的新利率将从下月起开始执行。这也意味着,从明年1月1日起,房贷族们百万房贷每月月供将可以减少二三百元。

2012年6月和7月,央行连续两次降息,5年期以上的商业贷款的基准利率从原先的7.05%,降到了目前的6.55%。据了解,大部分购房者与银行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,无论央行多次加息或减息,个人房贷都要在次年的1月1日才执行新的基准利率。

“这样,对于那些房贷族,明年

年就可以减少不少还贷负担。”中国银行的一位理财师告诉记者,“由于每个人的贷款期限、贷款金额、贷款利率都不一样,月供减少额度也各不相同。”

他给记者算了笔账,以贷款金额100万元,贷款期限20年,等额本息还款为例,在两次降息前,按当时的基准利率7.05%计算,每月支付本息为7783.0304元;若按两次降息后下月起执行的新基准利率6.55%计算,每月支付的本息为7485.1969元,两次降息后,从明年1月份起,房贷族每月将少还298元。

“少还几百元,刚好可以贴补每月交通费的开支。”每个月都要还贷的工薪族吕磊青说。

采访时,记者从各大银行发现,很多市民赶在年底提前还贷。“每年都这样,一到年底,各单位发放的分红奖金一多,提前还贷的客户便会集中起来。”一家股份制银行的大堂经理介绍。

正在银行咨询还贷事宜的市



民宋女士讲:“不管以后是加息还是降息,只要我手里的闲钱攒到一定金额,我就要提前还款,快点儿把贷款还完,心里就踏实了。”

她说,“想到自己‘欠别人钱’,心里总是感觉不好。”

对此,这位大堂经理建议,提前集中还贷,也需要因人而异。他

说,如果市民在短时间内还有贷款需求的话,其实不需要那么急着还,毕竟将来再贷款会麻烦,且不划算。

### 记者帮办

《记者帮办》自开办以来,一直受到广大市民的热切关注,经常有市民致电本报记者咨询房产相关事宜。《记者帮办》旨在和市民朋友一起探寻关于烟台房产方面的疑难杂症。如果您也有这方面的疑问,请拿起手中的电话,拨打记者热线:1866053332,我们将竭诚为您服务。

问:想知道卧室和客厅的温

度多少度算达标,厕所和厨房又是多少,暖气一直不热,家里有孩子,天天得穿厚棉袄棉裤。

答:根据《烟台市城市集中供热管理办法》第二十九条 在供热时间内,当室外温度不低于-6℃时,未安装热计量装置的用户,卧室、起居室(厅)、餐厅温度应不低于16℃;盥洗室、厕所、厨房温度应不低于12℃。已安装热计量装置

的,温度由用户自行调节。

问:我想买一套房子,可这个房子没有房产证,我想问一下能不能我跟房主一起去公证处公证一下,这个房子属于我呢?如果可以的话,需要带什么材料呢?

答:根据我国物权法的规定,房屋所有权的取得、转让都需要办理物权登记(取得房产

证),该房无房产证,无法确认其所有权归属,不符合公证办证要求。

而且如您所述,因该房无房产证,您与卖方所签合同属于债权的性质,该房的所有权能否转移至您名下,存在较大的不确定性,建议您等卖方获得房产证后再进行交易。

本期帮办 闫丽君



## 首届烟台读者购房节

适逢岁末,正是购房好时机,本栏目将陆续为您推荐优房,敬请关注。

# 优房易购

## 港城岁末楼盘优惠推介



### 保利·香榭里公馆

地址:莱山区港城大街与虎山南路交汇处,凤凰山水库向西600米路南  
优惠:75-170平方米房源团购月继续,96平米两居,120-140平米三居,最高优惠6万元。  
售楼电话:3972777



### 越秀·星汇凤凰

地址:芝罘区只楚路与楚风六街交汇处  
优惠:年底特惠,一口价房源  
售楼电话:6516666



### 名仕豪庭

地址:南大街沃尔玛广场西侧  
优惠:精装公寓29.4万/套起,最低首付5万,公寓办公一次性95折,按揭97折。  
售楼电话:2608888



### 康和新城

地址:芝罘区红旗西路南900米(锦绣新城东门南60米路东)  
优惠:认购即享暖冬感恩回馈4000元置业特惠,并可享受一次性付款9.8折,贷款9.9折。  
售楼电话:6527777



### 福地隆城

地址:莱山区观海路与科技大道交汇处东300米(莱山一中对面)  
优惠:新品头排观景楼座,6#7#倾城发售,认购尊享16666元现金优惠,按期签约再享5000元活动特惠,全款98折,惠后5580元/㎡起。  
售楼电话:2985666



### 官庄豪庭

地址:牟平区新城大街与官庄路交汇处北100米  
优惠信息:团购每平方米优惠268元。  
售楼电话:4737888



### 鼎城·国翠

地址:金沟寨立交桥南100米路东胜利油田疗养院对面  
优惠:均价:11500/㎡,起价8000/㎡。一次性优惠300/㎡,按揭优惠100/㎡。  
售楼电话:6085577



### 万泰·麓溪公馆

地址:莱山区观海路鹿鸣北区北  
优惠:一次性97折,按揭99折,老带新,新老客户各奖励3000元油卡。  
售楼电话:6763333



### 佳隆·学府铭座

地址:芝罘区青年南路与红旗中路交汇处  
优惠:学府每套总房款优惠5万,佳隆公馆每平方米优惠300元  
售楼电话:6011666



### 中海·紫御公馆

地址:高新区港城大街,皇冠假日酒店东1000米  
优惠:高层别墅均已封顶,高层均价7500元/平方米;别墅在500-1000万元/套,全款99折优惠。  
售楼电话:4978888