

提前还贷两宜四不宜

两种情况适合提前还贷

对于房贷利率按基准利率执行的客户,在还款初期或者是手头资金足够支付尾款却没有其他投资渠道的,此时提前还款较划算。

例如,对于此前按基准利率还房贷客户目前执行的利率为5.94%,这部分客户目前月供为7129元,执行7.05%的贷款基准利率后,这部分客户月供为7783元,两者之差超过600元,20年累计利息差为15.679万元。这部分客户有必要提前还房贷。

四种情况提前还贷不太好

情况一:等额本息还款到中期。等额本息还款已到中期的房贷客户不宜提前还。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,本金比重较小。如果借款人到还款中期再选择提前还贷的话,已经还了大部分的利息,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的话意义不大。

情况二:享受七折利率房贷。分析认为,首先是已享受七折至八五折优惠利率的房贷最不应该还。以5年以上贷款利率为例,按今年1月1日调整贷款利率起,基准贷款利率为7.05%,如果贷款者此前享受七折利率,则优惠利率为4.935%,如果享受85折利率,则优惠利率为5.9925%。以100万元20年期等额还本息贷款为例。部分客户按照今年调息前5.94%的基准利率打七折计算,每月月供为6463元,今年1月1日后,这部分客户还能按7.05%基准利率的七折还房贷,则每月月供仅为6563元,利率调整前后月供之差不过100元。

这部分客户不需要提前还房贷。对借款人日常生活不会造成什么影响。理财师尤其强调,在目前首套房贷款利率都比基准利率高的态势下,提前还款看似节省利息,实则得不偿失。

情况三:等额本金还款已过1/3。对于等额本金还款期已过1/3的房贷者如提前还贷也不划算。据悉,等额本金是将贷款总额平分成本金,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。据测算,使用该还款方式的还款周期,当还款期超过1/3时,其实借款人已还了一半的利息,此时再选择提前还贷的话,偿还的更多是本金,不能有效节省利息支出。

情况四:投资收益高于贷款利率。投资收益高于贷款利率的不宜提前还。理财师认为,尽管投资风险迭出,但如果不贪心,一年赚10%还是很有希望的。



提前还贷注意事项

提前还贷应注意三个问题:首先,要问清银行要求,比如是否要收违约金;其次,客户也要准备相关文件,如身份证、借款合同到银行办理审批手续;再次,客户要及时退保及解抵押。借款人如果结清贷款的话,一定要及时携带房产证、结清证明和抵押在银行的其他权利证去住建委办理解押。这样自己的房产才可以说完全是属于自己的财产。

(据新华网)

可否以未成年子女名义购房?

有些购房者因为考虑将来征收遗产税问题,或者考虑婚姻的问题,希望以未成年子女的名义购房,房产证落在未成年子女名下。

对于能否在买卖合同及房屋所有权书上签署未成年子女的名字,主要涉及“房屋买卖”民事法律行为,其前提条件是行为人(公民)必须具备民事行为能力。民事行为能力指法律确认公民以自己的行为行使民事权利和民事义务,并且能够对自己的行为承担民事法律责任的义务。

《中华人民共和国民法通则》根据年龄、智力发展水平的不同,将公民的民事行为能力分为三种:即完全民事行为能力、限制民事行为能力和无民事行为能力。从年龄上分析,18周岁以下的子女属于限制民事行为能力人或无民事行为能力的人,能进行与其智力能力相当的法律行为。购房行为,标的数额高、手续复杂,风险与收益并存,这已大大超出了未成年人所能预测和承担风险的能力,因此,其购房行为必须由其法定监护人来代为行使。

另外,根据相关法律规定,在房屋权属证书上登记的产权人姓名,必须与《房屋买卖合同》上的“买方”名称一致。因此,如果想以未成年子女的名义买房,必须以自己未成年子女的名义签署《房屋买卖合同》。但未成年子女不能以自己的名义单独签署购房合同,而必须由其监护人以“买方监护人”的名义同时签署。以未成年子女名义购房必须办理父母与子女的关系公证。

(张奕立)

买房五不要

一、不要以地价判断地段

选择购房地段的依据应该是满足自己的需要,比如你是自住买房,交通状况与生活配套是主要判断标准,能够满足职场要求以及日常生活所需就可以了。

二、不要以城市功能区判断房屋价值

现在城市发达,功能区不断更新,中心商务区、金融商务区等等,都只是经济增长点的设置而已,与

买房关系不大,相反开发商却把这些当做利好因素计入了房价,所以买房远离一些喇叭式功能区更好一点。

三、不要贪图所谓附加值

为了消除消费者对公摊过大的顾虑,开发商可能免公摊销售;为了消除人们对电梯维护费的顾虑,开发商可能为了促销免除几年的电梯维护费用;为了消除人们对物业过高收费的顾虑,也可能赠送几年的物业管理费。这些都是开发商刺激销售的短期行为,没有什么

重大意义。

再比如买房送装修,买房送家具、送电器等,事实上销售前计价稍微提升一点,就足以将这些支出打进房价,因此买房不要追求额外优惠,可将这些赠送附加部分进行剥离,单纯就房价与相关房型进行性价比的对比,从而作出自己的选择。

四、不要跟风排队购房

楼市最为常见的做法就是开盘前认领所谓VIP卡,开盘时按先后顺序选房,开发商会根据需求量调

整房价与调控房源。如果每个买房子都能够理性地对待选房买房,不急于表达自己的消费意愿,开发商涨价的随意性将会下降许多。

五、不要轻信宣传图与口头承诺

由于广告法规的规定不一,有的开发商隐瞒楼盘信息,许多宣传的内容与实际买入交付时的标准会有出入,所以对宣传图与销售人员的口头承诺,要么不信其为真,要么就写进合同的附件。

(据中国经济网)



洛阳人,看洛阳手机报

权威、专业、及时、准确

- 洛阳手机报由洛阳日报报业集团精心打造萃取本地、国内、国际新闻资讯,时尚实用,服务贴心
- 洛阳手机报本地新闻资讯内容丰富总量占到了60%以上

- 移动用户发送短信 LYD 到 10658300 订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。
- 联通用户发送短信 712 到 10655885 订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。

