

# 提前还房贷：“三步走”“五准则”

## 第一步：提前还贷必须问清要求

借款人想提前还贷，必须在还款半年以上甚至个别银行要求已经还款一年以上。银行一般要求借款人提前15个工作日提交书面或电话申请，银行接到借款人提前还贷申请后要审批，所以一般需要一个月左右的时间。此外，各家银行对于提前还贷的要求有所不同。

## 第二步：提前还贷文件需要准备好

借款人如果要提前还贷的话，一般要在电话或书面申请后，携带自己的身份证、借款合同到银行办理审批手续。如果是结清全部尾款的借款人，在银行计算出剩余贷款额后，便于借款人存入足够的钱来提前还贷。如果是按揭业务的客户和业主，最好找专业的担保机构进行委托公证，以免出现业主提前还款后，客户不买或是客户用首付帮业主还清尾款后业主涨价的风险。

## 第三步：提前还贷勿忘退保及解抵押

贷款人提前结清全部尾款后，银行会出具结清证明，借款人携带银行开具的贷款结清证明原件、原保单的正副本和发票，打电话给相关保险公司，预约退保即可。借款人在办理贷款时，银行会办理抵押登记。客户结清贷款后，一定不要忘记办理



解抵押。借款人要携带房产证，结清证明和抵押在银行的他项权利证去各区建委办理解抵押。这样自己的房产才可以说是完全属于自己的财产。

**准则一：**从购房人角度来说，提前还贷无疑是一笔投资，是否划算，要看收益率多高。最简单的方法是以本人当期执行的按揭利率为参照，如果能找到高于它的投资方式并且风险程度适宜，就不宜提前还贷。

**准则二：**如果手头经常拥有大笔现金而找不到合适的投资渠道，资金利用率低且已认定要提前还贷，无论什么还款方式，都是早了比晚了好。

**准则三：**考虑到通胀因素，参照投资收益率就要减去通胀率，然后才能与提前还贷的收益率相比。一般来说，通胀对提前还贷有利。

**准则四：**加息与否不是提前还贷的决定因素。提前还贷的收益率是由剩余按揭期内各期的按揭利率综合决定。现在加息，并不意味着剩余按揭期内的利率水平一定会提高。

**准则五：**优惠舍弃难再来。享受优惠利率的购房人，一般不宜提前还贷。主要是这两类人：享受优惠利率折扣的首套购房人；公积金贷款购房人。（欣华）

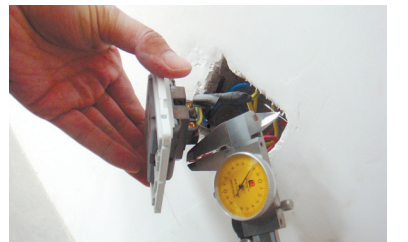
## 收房时一定要查看“两书一表”

当接到收房通知，购房者肯定会兴高采烈、迫不及待地去看房，但此时要特别注意看最重要的三份材料——《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》和《建筑工程竣工验收备案表》。这三份材料是楼盘通过验收的标志，只有具备上述文件，才说明房屋已经具备交付条件。所以收房时首先要审查“两书一表”，才能进一步进行验房、结算费用、交钥匙等交接工作。

购房者不仅仅要查看有没有“两书一表”，还要细看是不是符合规定。如《竣工验收备案表》要仔细查看各个分项有没有备案。《住宅质量保证书》要特别注意保修期的提示。《住宅使用说明书》是否针对住宅的结构、性能和各部位的类型、性能、标准等作出说明，并提出使用注意事项，比如水、电、燃气、热力、消防等设施的配置说明。

验房后，购房者应在验收单上填写书面意见，不要口头告知工作人员，因为只有书面依据方可利于日后维权。发现问题或有不满意的地方，建议购房者当天就注明验房中的所有问题，将书面呈递给开发商让其签收，避免留下后患。如果确实属于不能收房的，要详细写明不予收房的原因并要求开发商签字、盖章。

购房者验收不能只用眼看，还要用专业的工具进行检测，如有条件，尽量准备直角尺、卷尺、纸和笔、试电笔、数码相机或DV、小锤子、手电等。（赵松岗）



# 什么样的房子才抗跌？

“现在是否适合买房？”“该买什么样的房子好呢？”目前各地楼市都处于低迷期，到底该如何买房，成了广大市民关注的焦点。就此问题专家建议购房者，在目前形势下，首先要选择抗跌、保值性强的房子。这类房子，未来将更具升值空间。

对于许多自住需求的人来说，买房是一辈子的事情，毕竟以后要“朝夕相处”，都希望“一步到位”，买到自己称心如意的房子。“嫁人要嫁灰太狼，买房就买抗跌房”，而“抗跌”无疑是实现房子保值、增值的“定心丸”。目前，随着新政的出台，房地产市场低迷，交易量出现萎缩，但也使得二手房挂牌量开始增多，不少优质“抗跌房”不断涌现，这对于有购房需求的人来说，反而是个量力

介入的好时机。在淡季买房，不仅选择余地大，而且也有着更多的议价空间。因此，抓紧现在的买房时机显得尤为重要。买房就是“买未来”，许多人即便是买房自住，但也带有一定的投资性。

什么样的房子才抗跌？李嘉诚说过：“决定房地产价值的因素，第一是地段，第二是地段，第三还是地段。”这句话道出了房子的真谛，一直以来被房地产界奉为金科玉言。好地段，已不仅仅指传统意义上拥有医院、教育、交通等公共资源优势的市中心区域。依托政府的城市规划，一些重点建设区域占有诸多城市资源的地段，生活配套日趋成熟，其不可多得的区位优势具备了强劲的抗跌性能，未来价格和价

值发展的空间也是相当巨大的。不过，房子所处区域的不同，其抗跌性表现不一，不同类型的房源抗跌性也不尽相同。交通便利、核心商圈等热点区域的一些房子，往往有着更高的投资价值。

从总体上看，建筑面积在144平方米以下的普通住宅，由于总价较低、实用性强，受到市场青睐，使其在牛市中领先上涨，在跌势中最能抗跌，购房者可适当关注。专家建议市民，买房时首先应根据自身的需求，在关注目前的二手房市场实际状况的同时，锁定好区域，一旦购房成本在预期之内，就可出手抢占抗跌、保值性高的房子，以免贻误购房时机。

（王冰）

**旅游导航** 刊登热线  
63330377  
63330677  
63330977  
地址：唐宫西路与纱厂南路交叉口中泰商务大厦21楼

**康辉国旅** 许可证号：L-HEN-GJ00016  
**尧山天龙池滑雪+森林温泉一日游 198元**  
电话：62275772 13783160157  
地址：中州路数码大厦B座1507室

**洛阳青旅** 许可证号：L-HEN-GJ00005  
伏牛山滑雪1日游 168元  
昆大丽纯玩双飞7日 1280元  
昆明、玉溪、西双版纳双飞7日 1380元  
海南双飞精彩5日游 特价  
桂林线纯玩5日游 1080元  
电话：63111761 15036565707  
地址：南昌路创展国际贵都总部9楼

**康辉国旅** 许可证号：L-HEN-GJ00016  
昆明、版纳纯玩双飞7日游 1580元  
台湾环岛直飞8日游 3980元  
海南三亚双飞5日游 时价  
鄯陵花都温泉1日游 218元  
伏牛山滑雪1日游 88元  
电话：13663870346 63300188  
地址：唐宫大厦7楼

**康辉国旅** 许可证号：L-HEN-GJ00016  
**海宁皮革城直通车1日游35元**  
**天天发团 团队特价**  
热线电话：65261998 15978663998  
地址：华源财富广场B座707室

**河南省中国旅行社** 总部：春蕾大厦 许可证号：L-HEN-GJ00012  
**台湾直航 天天发团**  
电话：65596558 春蕾大厦10楼

**洛阳中旅** 总部：申泰大厦 许可证号：L-HEN-CJ00015  
王屋山滑雪1日游 168元  
伏牛山滑雪1日游 198元  
老界岭滑雪1日游 198元  
(以上线路均含3个小时滑雪)  
山查峪山+天磨湖2日游特价 280元  
电话：13949299790 13083642279  
报名地点：数码大厦B座717室

**洛阳风采旅行社** 许可证号：L-HEN03081  
**王屋山滑雪直通车**  
报名电话：62313199  
自驾游取票电话：63213232 13938840567  
地址：太原南路396号公积金大厦811、812室

**洛阳中旅** 总部：申泰 许可证号：L-HEN-GJ00015  
**泰、新、马品质10日游 3980元**  
港、澳直飞5日游 1480元  
海南双飞5日游 2280元  
桂林阳朔5日游 1180元  
电话：63938810 13939919965  
地址：中州中路邮政大厦7楼704B室

**洛阳中旅** 总部：申泰 许可证号：L-HEN-GJ00015  
昆大丽版纳四飞8日 1980元/人  
海南双飞5日 时价  
港澳双飞5日 1580元/人  
越南北海8日 1880元/人  
电话：64850588 64853018  
报名地点：数码大厦B座1203室

**洛阳中旅** 总部：申泰 许可证号：L-HEN-GJ00015  
伏牛山滑雪1日游 88元  
昆大、丽双飞7日游 1380元  
三亚五星双飞5日特价  
港、澳高品双飞5日游 1480元  
泰、新、马升级版 3980元  
马尔代夫五星岛 9800元  
报名电话：62222060 13303793565  
报名地点：南昌路申泰大厦813室

**洛阳中旅** 总部：申泰 许可证号：L-HEN-CJ00015  
**泰新马10日 4880元/人**  
马尔代夫5日 10880元/人  
澳新12日 15800元/人  
欧洲6国10800元/人  
春节价格已出，欢迎来电咨询！  
电话：63937333 63333009  
报名地点：数码大厦B座1203室

**康辉国旅** 许可证号：L-HEN-GJ00005  
**伏牛山滑雪一日游 一小时88元 三小时198元**  
电话：62275772 13783160157  
地址：中州路数码大厦B座1507室

**洛阳青旅** 许可证号：L-HEN-GJ00005  
北京双卧5日游 780元  
昆大、丽洛纯玩双飞7日游 1400元  
哈尔滨、亚布力滑雪6日游 1520元  
港、澳双飞5日游高品团 1680元  
线路查询：www.96100.net  
电话：63305111 63305799  
地址：金谷园路72号滨江大厦

**康辉国旅** 许可证号：L-HEN-GJ00016  
昆大丽4+5温泉双飞7日游 1380元  
海南双飞5日游 2680元  
厦门、武夷山双飞5日游 1750元  
电话：62275772 13783160157  
地址：中州路数码大厦B座1507室

**八达航空旅行社** 许可证号：L-HEN03050  
**哈尔滨双飞自由行4日游 2480元**  
昆大、丽双飞7日游 时令价  
电话：66663333 64810333  
八达航空各售票处

**洛阳青旅** 许可证号：L-HEN-GJ00005  
**三门峡甘山滑雪+陕县温泉+天鹅湖2日游 298元**  
澳大利亚天鹅5000多只  
电话：63111761 15036565707  
地址：南昌路创展国际贵都总部9楼

**康辉国旅** 许可证号：L-HEN-GJ00016  
北京纯玩6日游 980元  
桂林、冠岩四星纯玩5日游 1180元  
哈尔滨、亚布力滑雪双卧6日游 1680元  
电话：62275772 13783160157  
地址：中州路数码大厦B座1507室

**洛阳中旅** 总部：申泰 许可证号：L-HEN-CJ00015  
**洛阳直飞厦门大型豪华包机**  
厦门、鼓浪屿、南普陀、集美、胡里山炮台包机双飞6日、5日、4日、元旦特价  
报名电话：18638813177 64228880  
报名地点：天津路联盟路口速8酒店一楼