

我市银行未见大面积提前还房贷

利率没折扣，“还老贷新”未必合算

记者 徐心俊

无债一身轻，但是否应该提前还房贷一直是仁者见仁、智者见智的问题。还清房贷购买二套房可算首套的新政，让这个问题变得更加复杂，提前还贷再购房一定合算吗？市民对“还老贷新”热心吗？这些天，记者从银行、楼盘、二手房中介获悉，新政出台后，我市的房地产市场的确比此前要红火，但他们同时也表示，目前成交量中购买二套房的比例并不高，银行也未发生大面积的提前还贷。至于“还老贷新”是否合算，则要根据实际情况，具体问题具体对待。

提前还贷未大量出现

目前，我市多家银行已经开始执行房贷新政，但基本都只执行基准利率——6.55%，房贷市场已经几乎找不到折扣的踪迹。我市中行、建行、农行等银行房贷部门相关负责人表示，提前来银行一次性还清房贷的客户极少，与此前相比没有明显变化。

农行房贷部相关负责人赵经理介绍，他们并未对这一时段的提前还款情况进行精确统计，但提前来一次性还清的客户好像还真没有，“提前还款高峰期一般出现在年末，市民会将年终奖或一年积攒的资金用来提前还贷，但一次性提前还清的客户本来就很少。”楼盘与二手房中介相关人士也称，目前成交量中二套房比例很低。全金房产中介相关负责人耿女士介绍，最近一个月，房地产市场虽然比此前有明显好转，但购买二套房的客户尚未遇到，她碰到的唯一一位提前一次性还款的客户，也是为了卖房后再购买改善性住房。

是否合算因人而异

赵经理分析，房贷新政并非短期政策，即便有“还老贷新”打算的市民也不着急，反正政策短时间也改不了。从目前银行的贷款情况看，刚需的客户占比还是比较高的。真正有能力购买二套房

的市民可能之前的贷款已经不多或者还清了，如果还有几十万贷款，再加上新房的首付，“还老贷新”时所需资金量也不是一般人能承受的，“即便有这个钱，提前还贷是否合算还要因人而异。”赵经理说，以前很多房贷的利率是有折扣的，有的甚至是7折，现在只能基准利率；为了省10%的首付、省10%的利率上浮，提前一次性还了再贷款，绝不是人人都划算的，“这需要根据当时的贷款折扣、还款年限等情况综合计算。如果使用的是公积金，那么就可能更不合算了”。

此外，赵经理提醒提前还贷一般需要提前一个月左右时间与银行预约，“需要特别注意的是，在一定期限内提前还款是需要支付补偿金的。农行当前的规定是3年内提前还款需要支付补偿金——提前还款部分一个月的利息。但这项规定不仅各家银行存在差别，同一家银行不同时期也存在差异，客户还款前最好查看借款合同，或者向银行了解详情。”

【算一算】

“还老贷新”未必合算

据统计，今年1-9月份，市区商品房销售均价为7261元/平方米，同比上涨4.54%，其中商品住房销售均价6365元/平方米。按照商品住房销售均价计算，购买一套110平方米的房子大约需要70万元。如果市民自有资金50万元，银行还有首套房享受8折利率的20万元贷款，所有贷款的期限均为20年。在这种情况下，直接按照二套房购买与“还老贷新”购买，到底哪种更合理？

办法一

市民直接按二套房购买，只需贷款20万元，基准利率上浮10%，即7.205%，余下20万元利率为5.24%的贷款。

共需支付利息30.1万元（新贷利息17.8万元+旧贷利息12.3万元）

办法二

市民采用“还老贷新”方式购买，则需要新贷40万元，利率为6.55%。

需要支付31.8万元利息

由此可见还是直接购买二套房划算。

提醒：市民如遇类似情况，可在网络上寻找“贷款计算器”、“提前还款计算器”等程序，自行计算。

【看一看】

三种情况不宜提前还贷

当借款人手上有闲钱的时候，首先想到的肯定是提前还贷，但以下三种情况不必急于提前还款。当然，这些情况都未考虑“还老贷新”问题。

1. 享受房贷利率折扣或公积金贷款

由于这类借款人已经享受了比较低的折扣或低利率，如果现在提前还款，那么以后再想申请到这样的利率就比较困难了。这种情况下，若有理财收益率高于贷款利率的，可将闲钱拿去理财。

2. 等额本金还款期已过三分之一或等额本息还款已到中期

在这个时间段中，借款人的月供中，本金占比较大，所以这时提前还款并不能节省利息。

3. 在未来几年有资金需求

如果你在不久的将来有资金需求，那么不必提前还款。



红星美凯龙 经典家居巡礼 [经典不上限]

2014.11.08-09

反虚假让利 15大品类 180品牌 明折明扣 再享商场 9折补贴

<p>通汇卡充值 满10000再送200元</p> <p>通汇卡充值 截止日期：2014年11月6日</p> <p>满10000再送200元 无额度限制</p> <p>送200元 无额度限制</p> <p>1箱 1箱</p>	<p>经典家居特惠上线 镇判算·真判算</p> <p>My0511论坛家装板块首页</p> <p>提前预约 每满2000再送100元</p> <p>通汇卡</p>		
<p>经典专款不上限</p> <p>15款 全线8折 不限量</p>	<p>超级大换购</p> <p>+25元换购 艾斯利安瓷砖一箱</p> <p>艾斯利安瓷砖1600箱</p>	<p>现金把把抓</p> <p>能抓多少 送多少</p>	<p>幸运大转盘</p> <p>开单100%中奖 金条/彩电/食用油 任意选</p>

• 红星美凯龙镇江商场
• 地址：镇江市丁卯桥路371号（亿都建材城旁）
• 电话：0511-81980888 网址：www.zjmk.com

全国统一服务热线：4008 213 213
www.chinaredstar.com

MMALL.COM 红星·美凯龙 星易家
网购家居，就上星易家

关注红星美凯龙 新浪微博

红星美凯龙 FUN生活

绿色环保

先行赔付

同城比价 3名送券

商品质量 负全责

30天 无理由退货

送货安装 准时达

分期付款

设计 免费咨询

家居顾问 导购