

元旦起,多数购房人还贷款能省一大笔—— 我的房贷优惠为何得多等8个月?

读者疑问

我要多花 3200元冤枉钱

雷小姐8月刚在中国银行鼓楼支行办妥买房贷款,可从9月开始央行已连续五次降息,她兴奋不已,自己估算了一下,从明年开始她每月房贷至少可以少还400元左右。这个好消息在她翻看自己贷款合同后,却变成了坏消息,“贷款需满一年后才可调息”——中国银行鼓楼支行的工作人员告诉她,得到明年8月她才能享受到利息下调带来的实惠。她仔细一盘算,从1月1日开始到8月,差不多八个月的时间,如果一个月按照400元计算,她至少要多还3200元。雷小姐越想越觉得冤枉。

“别人的贷款都是次年、次季、次月或者次日来调整利息,为何我的贷款是要满一年才能调整?”雷小姐怎么也想不通,她甚至打算把自己的贷款挪到那些1月1日起就可执行新利率的银行。可是,她的这个想法行得通吗?

记者调查

3200元是不是冤枉钱?

降息周期不定,区别其实都不大

记者做了一番调查,农行、工行、招商与购房人的贷款合同上明确约定利息调整都是次年1月1日,而且商业贷款和公积金贷款同时调整;民生银行给客户提供了三种选择——次年、次季或者次月;深发展有两个选择:第一个是次年调整,也就是次年1月1日调整,第二个是按年调整,就是每年对应贷款发放的那个月进行调整;中国银行算是特例,提供给客户的选择只有一个,那就是按年调整,公积金贷款为次年1月1日调整,但是商业贷款要满一年后才能调整,例如雷小姐这样2008年8月发放的贷款那就需要到2009年8月调整利息。

中国银行鼓楼支行工作人员解释,中行内部已明文规定利率的有效期为一年,所以他们只提供“对年对月对日”的调息方式。但该工作人员也表示,最近中行已在酝酿相应政策,如果是首次购房的客户会有机会享受七折利率优惠。

中国民生银行南京分行个贷部相关人士告诉记者,最早各家银行的利息调整都是从次年的1月1日起,但是2004年人民银行出台文件规

定,具体调整时间各银行可根据借贷双方的意愿进行协商。

按年调整和次年调整究竟有何区别?是否真如雷小姐所说需要多花3200元的冤枉钱?银行人士对此有不同看法,深圳发展银行南京分行新街口支行的相关人士解释,其实各种调整方式大同小异,比如明年上半年如果降息5次,那么到了明年8月雷小姐就可以以一次性调整到位,而对于选择次年1月1日调整的客户来说则要等到年底。由此看来,降息周期无法准确把握,选择何时调整区别并不大,并不能算是花了冤枉钱。

能不能给房贷“搬家”?

收费差别大,审查严,转按揭难

雷小姐告诉记者,中国银行在调息时间的选择上只有一种,不够灵活。但是她又担心办理转按揭会额外生出一笔费用。

南京房屋置业担保有限公司的工作人员向记者解释说,雷小姐这种情况可以通过办理同名转按揭来解决,但是因为国家此前叫停过此项业务,不是所有的银行都能办理,少数银行可以办理。出资方式有两种,第二家银行先下款或者是担保公司垫资帮助购房人赎楼,两者收费上还是有所区别的。所谓同名转按揭,是指正处在按

揭期间的借款人,为增加(减少)贷款金额或延长(缩短)贷款年限把住房按揭从一家银行转到另一家银行,通俗点说就是房贷“跳槽”。

到底要花多少费用?据记者了解,8%的保证金少不了,如果30万元的贷款需要支付担保公司2400元,其他费用还有评估费、抵押费、公证费等。但是记者也发现,一些银行如深圳发展银行为了吸引贷款客户,担保费用由银行承担,客户转移贷款不需要花费任何费用。

银行人士提醒,并非任何一个靠贷款买房的人都能申请到“个人房贷同名转按揭业务”。银行要严格审查贷款购房是否具备以下条件:一是有办理按揭贷款的住房;二是还款一年以上,贷款申请人在原银行的还贷信用较好,没有欠款记录;三是还贷最后期限不超过原贷款合同的还款截止日;四是房屋所处位置优越,交通便利,配套设施齐备,有较大的升值潜力;五是房屋需重新评估。

快报记者 费婕 漫画 俞晓翔
热线:84783628
84783545



■置业理财

问:请问我是第二次购房,在南京哪些银行可以享受二套房贷款利率的优惠?

答:目前南京建行、深圳发展银行等银行已确认二套房商业贷款可以享受首付20%,利率下浮30%优惠,正式执行。银行方面需要确认的是前套房贷款还款记录良好,是否还清不在考察范围内。这一政策还包含个人及夫妻,再次买房都可以享受的优惠利率及首付,至于前次房贷是否还清,归属地是哪里都不是考评的因素。多家银行悄然放开此政策,相信是受央行的许可而采取的行动。这也是响应政府全面拉动内需,放宽货币政策的落地。

问:我家里可能会有人被裁员。现在手头拥有两套房产,其中一套已入住,另外一套还未装修,本打算装修好了把旧房出租掉,不知道现在是否可以这么做?

答:经济不景气时,简而言之,第一要保住工作;第二要保住现金。手持现金的人应延迟消费,比如第二套房的装修可以考虑延期。不过,如果两人中有一人工作出了问题,建议考虑抛售第二套住房,出手后,财务危机可以马上缓解。

快报记者 费婕

公开首日即达100%订购,强劲引爆寒冬楼市 ——新城邻里逆势而起,一期即将开盘



12月20日,位于尧化新城的新城邻里一期多层开始认购。当日严寒的气候显然未能阻挡消费者火热的认购信心,现场极为火爆,销售中心,现场人头攒动,长时间出现排队抢订的现象。消费者态度积极,一期推出的108套房源在短短半



天时间内即达到100%订购。这在楼市寒冬的现状下堪称奇迹,那么,究竟是什么引来了新城邻里庞大的到场人数和高额的认购数字呢?

生活繁华中心,便捷生活一步到位

新城邻里位于尧化新城核心地段,坐拥尧林商业街,生活极为便捷舒适。当日到场的一位王女士坦言:生活的便捷度是她选择新城邻里的最大原因。

水果社区店、农贸市场、五星电器、栖霞区中心医院、农行、工行、建行、移动、联通等配套完善;栖霞区实验幼儿园、尧化实验小学、尧化中学均在步行10分钟范围内,配套极为成熟。

在交通网络上,优势依然显著。紧邻公交站,出行便利。区域内交通发达,公交线路多达9条,轻松到达市区各处。绕城公路、纬一路、仙新路作为外环道路,直通尧化地区与周边、主城、经济开发区、仙林新市区、栖霞等城市地区,在现有路网框架的基础上形成二纵二横的主骨架,并连同区

域内一纵一横的次骨架和若干支路共同搭建起路网系统,自驾更是游刃有余。

精心雕琢,高品质园林夺人眼球

新城邻里的景观打造是其最大的亮点之一,由开发商南京仙林房地产开发有限公司斥巨资全力打造,其展现出的震撼效果在区域内引起了不小的反响。在采访中,有大量的客户都表示:景观的打造令人心动。



项目将地块特有的宽低北高的特色发挥,规划多条水系系统,“小桥流水”“九世回廊”“土入口叠水”以水系系统把各个组团连起来,成为有机的水景空间。

中西合璧的庭院构造特色,营造五大景观,配合错落的坡地和流动的水景,令人目不暇接。

高性价比稀缺房源,多样户型富于选择

此次推出的房源是区域内稀缺的多层,公摊面积小,景观视野优秀。尽享高品质园林悠然生活,可谓高性价比之选。现场客户纷纷表示:对多层较为欣赏,而其丰富的面积配比也让人选择多多。本次推出房源户型分为三种,面积段为80m²以下的两房两厅及120m²以下的三房两厅。

两室两厅的户型结构成熟紧凑,均带有观景阳台,适合新婚夫妇或者三口之家。而三室两厅的房子则更为宽敞,带入口花园及私密书房,可满足更高的居住需求。



接待中心:尧化门尧佳路33号(76、79公交底站旁)
销售热线:85573838

