



楼市聚焦

利率波动引热议 你会提前还房贷吗？

“提前还房贷成潮流,这届年轻人不想给银行打工……”伴随着房贷利率的下调,提前还房贷的话题,成为不少购房者关注的焦点,再次上了热搜。

要不要提前还房贷?购房者也有不同看法,有的认为此前房贷利率高,提前还可以减轻利息成本;有的认为不应提前还,在当前环境下,手头有现金更重要。

对此,地产业界人士建议,是否提前还款,要根据每个人自身的情况来决定,算好经济账,调整还款策略。

现象

提前还款的人多了

上半年以来,房贷环境的持续改善是晋江房地产市场的一大特点。

记者了解到,目前,晋江多个银行首套房商业住房贷款利率最低可到4.25%,二套房贷款利率最低为5.05%。

“如果我现在提前还房贷,是不是可以省下一笔钱?”这两天,市民李先生与他的银行客户经理在电话中交谈道。

李先生于2017年在晋江晋东新区买了一套房子,申请商业住房贷款,二套利率5.25%。“我选的是30年还款期限,贷款77万元,等额本息还款方式,当时利率比较高,这样算下来,一个月的利息多达3300多元。”李先生说,刚好最近他手头上有一笔钱,就想把剩余的贷款还了。

李先生只是晋江众多房贷族中的一员。最近有关房贷利率下调的新闻,引起了房贷族的关注。

“我已经提前把房贷还清了。”市民潘先生说,2020年,他在晋江市区买了一套房子,当时二套贷款利率在5.6%左右,按照其等额本息贷款20年计算,一个月需要还款7000元左右。“当时的房贷利息高,这几年刚好做生意也存了一些钱,就把贷款还清了。”潘先生介绍。

“最近,咨询提前还房贷的客户多了起来。”晋江一家股份制银行负责信贷的工作人员介绍,目前,首套房贷款利率最低为4.25%,二套房贷款利率最低为5.05%。“此前,我们办理的房贷利率较高,现在手里有资金的客户就选择提前还贷了。有的客户还考虑到,后期换房子再贷款的话,现在的利率比之前低多了,这样提前还房贷比较划算。”



分歧

要不要提前还房贷？

利率下调,要不要提前还款?对此,晋江的购房者也有不同看法?

“我想提前还房贷。”市民张女士说,前几年,她贷款在晋江买了一套房子,房贷利率5.6%。“算了一下,30年还的利息,都超过本金了。如果提前还贷,就能减轻利息成本。”

在晋江做超市生意的王先生,也想提前还房贷。“我当时贷款了100万元,商业贷款,现在每个月要还1万多元。刚好手头上存了一笔钱,就想把贷款还清了,减轻每月房贷压力。”

“之前存的钱,我都用来买理财产品。”市民蔡女士说,但是,之前银行推出的保本型

理财产品已经退出市场,现在只能选择存款保本,不过存款利率又较低,所以,他觉得钱放在手里没有太大用处,还不如提前还房贷。

不过,也有一些购房者不赞成提前还贷。

“疫情反复,像我们这种做小生意的,特别是上有老下有小的家庭,影响很大。”市民黄先生说,他不会选择提前还房贷,因为手头上持有现金比较重要,可以应对突发的状况。

市民叶女士平时关注财经类的消息,也做了一些投资。“从长期来看,房贷的利率并不算高,拿钱去做一些投资,收益会更高。”

建议

根据个人自身情况决定

那么,有提前还房贷想法,都是哪些购房群体呢?

记者采访中发现,准备提前还房贷的群体,以“90后”“00后”居多,他们注重当前的生活质量,对较远的未来并无多大考虑。比如,持有房产对抗未来可能到来的通胀,这样的理念开始弱化。他们更关心的是,当下这笔资金怎么样才能最大化利用。

不过,对于部分购房者来说,提前还房贷并不划算。对此,有银行业内人士建议,以下这些情况,不建议提前还贷。

一是手头现金比较少的人。如果本身现金不多,还把仅有的现金拿来提前还房贷,难免造成资金压力,增加家庭财务风险。特别是在疫情影响下,不少

人收入减少,这个时候应该多留些现金以备不时之需。

二是房贷为公积金贷款。公积金贷款本身利率低,5年以上贷款利率才3.25%,已经很划算了,没必要提前还。组合贷的人,如果手头资金充裕,可以考虑提前还贷利率高的商业贷部分,公积金贷款部分可以按期慢慢还。

三是在还款期限前1/2阶段提前还款更划算。因为无论是等额本金,还是等额本息,前面阶段还的大部分是利息,而后面阶段还的大部分是本金,如果你的还贷期限已经到了后半段,那么还的利息占比相对较小,此时为了节省利息而提前还款意义不大。

资讯

福建四部门出台方案 整治物业侵占小区 业主公共收益等问题

本报讯 日前,近日,福建省住建厅、发改委、公安厅、市场监管局等四部门印发《关于深化“整治物业服务企业侵占业主公共收益收入及分配不公开等问题切实维护业主利益”工作方案》(以下简称“方案”)。

据了解,此次整治内容包括物业服务企业侵占属于住宅小区业主的共用部分、共用设施设备所产生的公共收益(公共收益主要指住宅小区楼道、屋面、电梯、外墙、道闸等广告费);公共场地、公共道路的车辆停放场地使用费;公共场地摆摊、自助售卖机、快递柜等进场费;通信基站等设备占地费;属于全体业主的会所、幼儿园、游泳池(馆)、健身室(馆)、物业服务用房、架空层等公建配套用房或公共场地的租金收入。物业服务企业未按规定分配住宅小区业主公共收益、未将住宅小区业主公共收益存入专户(专项维修资金专户、业主大会或业主委员会专户)、每季度末将住宅小区业主公共收益收支明细在物业服务区域内醒目位置公开公示等问题。

根据整治措施,物业服务企业应规范公示管理。在每季度首月的月底前,将上一季度公共收益收支情况在物业小区公告栏、楼道、电梯等醒目位置公示(公示日期不少于30日),并通过微信、短信、电话等电子信息方式告知全体业主。物业服务企业公示第四季度公共收益收支情况的,应将该年度公共收益的收支情况一并公示。

方案明确,对物业服务企业违反《福建省物业管理条例》规定的行为,物业管理主管部门要依法依规严肃处理。受处罚的物业服务企业由市场监管部门记入“国家企业信用信息公示系统”,同时发改部门将相关信息归集至省公共信用信息平台。有关企业和人员存在暴力抗拒检查或侵占住宅小区公共收益等行为的,由当地公安机关依法依规查处。

另外,方案还要求,今年10月底前,各设区市物业管理主管部门对各县(市、区)物业管理主管部门开展的专项整治情况进行总结,通报整治情况,梳理存在的问题,总结经验做法,及时制定或完善公共收益管理相关制度,建立公共收益管理长效机制,巩固提升整治成果。省住建厅牵头会同发改委、公安厅、市场监管局制定住宅小区公共收益指导意见。

龙湖·春江天越 住宅房源认筹启动

本报讯 日前,记者获悉,位于晋江桥南片区的龙湖·春江天越已于6月6日启动认筹。认筹报名时间为6月6日9:00至6月8日17:00。

此次认筹的房源为龙湖·春江天越1*、2*、3*、5*、6*、7*、8*楼(不含地下室及店面),扣除优秀人才房源,刚需及非刚需共计443套住宅。其中,刚需房源266套,非刚需房源177套。

据了解,龙湖·春江天越地处泉安北路与池峰路的交会处。由龙湖集团开发建设。项目总占地约25743平方米,总建筑面积约88382平方米,规划了7栋9-18F高层住宅及少量住宅底商,总户数仅493户。住宅产品面积段集中在126-143平方米。

今年1月7日,龙湖以总价5.37亿元竞得位于桥南板块的春江天越地块,成交楼面价约8023元/平方米。根据拍卖公告,该项目建成后商品住宅毛坯最高销售均价为14486元/平方米。

万科:前五月 合同销售1681.1亿元

本报讯 日前,万科企业股份有限公司(简称“万科”)发布5月份销售及近期新增项目情况简报。

公告显示,5月单月,万科实现合同销售面积187.5万平方米,合同销售金额307.6亿元。至此,今年1-5月,万科累计实现合同销售面积981.1万平方米,合同销售金额1681.1亿元。

融创中国: 前五月销售987亿元

本报讯 日前,融创中国披露5月份未经审核的营运数据。公告显示,5月份融创中国实现合同销售金额约128.5亿元,同比减少81.85%;合同销售面积约101.7万平方米,同比减少80.13%,合同销售均价约12640元/平方米。

至此,今年1-5月,融创中国累计实现合同销售金额约987.8亿元,同比减少59.16%;累计合同销售面积约740.1万平方米,同比减少55.53%,合同销售均价约为13350元/平方米。

购房
课堂

买房是件大事。不少买房人是第一次购房,对于买房这件大事的很多常识都不是很了解。为了解答这些购房者的疑问,本报《楼市周刊》特地开通“购房课堂”栏目。每期,我们精选一个话题,邀请业内人士与您分享,让您少走弯路,买到满意的房子。

住房公积金可否用于首付款

“我和妻子两个人都有缴交住房公积金,最近,我们想在晋江买套房子,不知道能不能提取住房公积金支付首付款?”最近,准备买房的李先生前来咨询。

根据泉州市住房公积金管理委员会下发的通知,从5月10日开始,泉州允许缴存职工提取公积金支付首付款。

那么,符合什么条件可以提取公积金支付首付款?该怎么办理呢?



疑问:可提取公积金支付首付款吗

李先生和妻子都在晋江一家国有企业上班,两人公积金缴存余额合计十多万元。

“算了一下,新买的房子首付要60多万元。”李先生说,如果能提取住房公积金支付首付款,压力就减轻了很多。

据了解,5月10日,泉州市住房公积金管理委员会下发了《关于调整住房公积金使用政策的通知》(以下简称“通知”)。

根据通知,允许提取公积金支付首付款。凡在泉州市行政区域内购买新建商品住房的,购房职工(含共有人)、配偶及直系血亲可提取住房公积金支付购房首付款,进一步减轻支付首付款资金压力,方便职工购买新建商品住房。提高住

解答:如何提取支付首付款?

那么,符合什么条件可以提取公积金支付首付款?如果符合条件,想要提取,该怎么办理呢?

根据通知,凡在泉州市行政区域内购买新建商品住房(含共有产权房、限价房以及其他配售型保障性住房),购房职工(含共有人)、配偶及直系血亲可向泉州市住房公积金管理中心申请提取公积金账户内的住房公积金(含住房补贴),用于支付购房首付款。购房职工(含共有人)、配偶及直系血亲可提取至账户余额保留百元,但不得超过该住房总房款。

房公积金贷款最高额度。借款人夫妻双方均缴交住房公积金的,最高贷款额度由60万元调整为80万元,单方缴交住房公积金的,最高贷款额度由40万元调整为50万元。

值得关注的是,提高贷款最高额度政策执行至2022年12月31日止。

出台此次新政,是为切实满足广大职工刚性和改善性购房需求,积极应对新冠肺炎疫情影响,稳定住房消费,促进晋江市房地产业良性循环和健康发展。

“这样的政策,对于我们这些刚需来说是一个大利好。”正在看房的市民陈先生说,他们夫妻俩都有缴交公积金,提取出来付首付,首付的压力就减轻了一大半。

职工申请提取住房公积金时,应当提供以下材料供市管理中心核实办理:经住建部门登记备案的《商品房买卖合同》原件;购房职工身份证原件;提取配偶、直系血亲住房公积金的,应提供合法关系证明原件、配偶、直系血亲身份证原件。

如何办理呢?购房职工线上或线下查询打印个人公积金账户信息证明,作为财力辅助证明,与开发企业签订《商品房买卖合同》;泉州市管理中心对购房职工提交的材料进行审核,符合提取条件的即刻办理,并将职工提取的住房公积金直接转入开发企业的预售资金监管账户。