楼市聚焦

提前还房贷热晋江悄然兴起
业内提醒咱厝购房者宜综合考量

日前，交通银行发布一则公告称，“提前还房贷需要缴纳补偿金”。这则消息让“提前还贷”的话题，再次受到晋江购房者的关注。

受房贷利率下行的影响，目前，晋江不少购房者提前偿还房贷的意愿提升。购房者提前偿还房贷的主要原因包括“手头有余钱，找不到好的投资渠道”“想减轻还贷压力”“目前理财收益率不及房贷利率”等。

此外，记者在走访市场发现，晋江银行提前还贷政策并没有改变，房贷还款满一年以后，可以选择部分提前还或者是全部还完。

银行业界人士提醒，提前还贷并不一定都划算。如果选择提前还贷，要综合考虑个人及家庭的具体情况。

消息 提前还款要收补偿金

1日，交通银行发布了《关于个人按揭类贷款、个人线上抵押贷（消费）提前还款补偿金收费调整的公告》。相关文件显示，自2022年11月1日起，个人按揭类贷款（包括个人住房贷款、个人商业用房贷款、个人厂房贷款）及个人线上抵押贷（消费），提前还款补偿金收取具体以贷款合同中约定为准，补偿金比例为提前还款本金金额的1%。在合同约定基础上，各地分行具有补偿金优惠减免权限。

消息一出，引发了购房者的广泛关注，也有的表达了不同意见。据了解，2日，交通银行在官网撤销了上述公告，并表示公告被过度渲染，暂时下架，后续则有其他政策公布。

现象 提前偿还房贷意愿提升

交通银行发布的公告引发关注，无论是否被过度解读，银行究竟为何对“提前还贷”一事如此敏感，又或者说，难道市场上已然出现大批量的“提前还贷”？

市民庄女士在2021年贷款购买了一套商品房，贷款金额为77万元，利息为5.25%，采取等额本息还款方式，每个月还款约为4200元。“我查了一下，每个月的利息3300元左右，本金940元。”庄女士介绍，看着每月高额的利息，再想想买基金和股票的亏损及日益下降的定存利率，她决定申请提前还贷。“这样算下来，提前还贷，可以省下不少利息。”

市民吴先生，最近也考虑提前还贷。此前，他购买了一套房子，购房贷款100多万元，房贷利率5.19%，3年期间共计还贷25万元，查询明细后才发现，其中本金约5万元，利息高达20万元。“我手头上刚好有些钱，就想把房贷还了。算了一下，可以节省50多万元的利息，很划算。”

记者在走访调查时发现，市民选择提前还房贷的主要原因包括：“手头有余钱，找不到好的投资渠道”“想减轻还贷压力”“目前理财收益率不及房贷利率”等。

“最近一段时间，购房者提前还房贷的意愿提升，原因是多方面的。”晋江某股份制银行负责信贷的工作人员介绍，一些购房者提前还贷是为了获取利率更低的贷款。“前两三年，晋江房贷利率较高，二套房的房贷利率在5.5%左右。今年以来，利率下行明显，购房者提前还贷之后可以去做利率更低的抵押贷，抵押贷的利率在4%左右。这样一对比，提前还贷再做抵押贷很划算。”

调查 提前还贷政策没改变

那么，对比以前，晋江各家银行有关提前还贷的政策有没有改变？

记者了解到，各家银行都要求提前还贷客户要预约申请，具体流程各家银行差异很大，有的可以完全线上办理，有的需要去网点柜面签字才行。客户在申请之前最好与自己的贷款经理或贷款支行联系，问清楚细节。

“若有客户要求提前还款，按合同规定需提前15个工作日提出申请，审批后才能归还。”晋江某股份制银行负责信贷的工作人员林先生介绍，按照目前的政策，房贷还款满一年以后，客户可以提出申请，选择部分偿还或者是全部还完。不过，申请的次数一年仅有一次。

“提前还贷的政策和以前一样，并没有改变。”晋江某国有银行负责信贷的工作人员介绍。

至于购房者关心的收费问题，记者咨询晋江多家银行，相关人士均表示，不会收取任何费用。

另外，提前部分还贷后，后续还款会有什么变化？据了解，大部分银行会提供两种选择，一种是月供不变，缩短年限，一种是年限不变，减少月供。前者节省的利息会更多，可以尽早结束还款；后者则减轻了每月还款的压力，贷款者会轻松许多。客户可以根据自身实际情况进行选择。

提醒 提前还贷不一定划算

提前还贷一定划算吗？银行业界人士表示，提前还贷并不一定划算，还要综合考虑具体情况。

“一般而言，不管是等额本金还是等额本息还款，提前还贷都只有在贷款的早期才有节省利息的意义，而当等额本息已还期数超过贷款周期的1/2、等额本金已还期数超过贷款周期的1/3，这个时候剩余要付的利息都已经所剩不多，提前还贷意义不大。”地产业界人士表示。

“另外，还要考虑家庭的现金流。”业界人士提醒，按照日常的家庭开支情况，建议每个家庭都要保持比较充裕的现金流来应对各种变故，不能因为省利息，就把所有闲钱都还了房贷，那只会让自己非常被动。“举个例子，如果一年内有资金需求的按揭者，比如住房装修等需要大笔开支，提前还款可能不利于家庭的财务安排。”

资讯

晋江发布人才新政 购房最高补助100万元

本报讯 日前，晋江正式发布《晋江市现代产业体系人才认定和团队评审及政策支持办法》。经认定后的人才，可享受人才津贴、交通补贴、购房补助等“一揽子”政策。

在购房补助方面，常年在晋江工作的第一至第七层次人才均可购置晋江市建筑面积60平方米以上的商品住房，分别对应享受100万元、60万元、30万元、20万元、10万元、5万元、3万元的购房补助。如再入选泉州高层次人才，可享受最高140万元的购房补助。同时，为了让人才能够尽快在晋江买房扎根，发放方式由5次调整为2次，第一年、第四年分别发放50%。

龙湖集团：前7月 累计权益签约683.6亿元

本报讯 日前，龙湖集团控股有限公司（港交所股份代号：960）公布，7月实现地产权益签约额118.5亿元（人民币，下同），实现权益签约面积78万平方米，销售同比持续回温。1-7月，龙湖集团累计实现权益签约额683.6亿元，实现权益签约面积418.9万平方米。

分区域来看，7月长三角区域权益签约额42.3亿元，西部区域权益签约额26.8亿元，环渤海区域权益签约额25.4亿元，华南区域权益签约额15.4亿元，华中区域权益签约额8.6亿元。

7月，支持房地产健康发展的一揽子政策相继落地，得益于持续布局高能级城市，龙湖集团地产销售情况加速回暖。在市场筑底企稳的环境下，龙湖集团将继续保持行稳致远的步伐，为客户提供更多更为优质的产品和服务。

绿城中国：前7月 销售额1052亿元

本报讯 日前，绿城中国（03900.HK）发布未经审核运营数据，7月，公司自投项目实现销售额230亿元，销售5572套，销售面积约75万平方米，销售均价约为每平方米30661元。

数据显示，1-7月，绿城中国取得合同销售面积约405万平方米，合同销售金额约1052亿元。其中归属于绿城中国的权益金额约563亿元。

据了解，7月，以绿城品牌销售的代建管理项目（非自投项目，简称“代建项目”）取得合同销售面积约53万平方米，合同销售金额约70亿元。1-7月，代建项目累计取得合同销售面积约253万平方米，合同销售金额约349亿元。

综上，截至7月底，绿城中国累计取得总合同销售面积约658万平方米，总合同销售金额约1401亿元，完成全年目标的42.25%。

今年年初进行的绿城中国2021年业绩沟通会上，绿城中国宣布2022年全年的合同销售目标定为3300亿元，新增投资货值权益比要达到2500亿~3000亿元。

万科：前7月 合同销售2489.8亿元

本报讯 日前，万科企业股份有限公司（简称“万科”）发布7月份销售及近期新增项目情况简报。公告显示，7月，万科合同销售面积216.5万平方米，合同销售金额336.9亿元。

数据显示，今年1-7月，万科累计实现合同销售面积1507.2万平方米，合同销售金额2489.8亿元。

与此同时，万科方面表示，自2022年6月销售简报披露以来，公司新增加开发项目2个，分别位于广州、重庆，权益建筑面积约33.8万平方米，权益地价约46.82亿元；此外，还新增2个物流地产项目，分别位于上海、长沙，需支付权益价款3.16亿元。

本版由本报记者陈青松采写

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。

“交房即交证”你了解多少？

进入下半年，晋江不少楼盘进入密集交付期。与此同时，一些业主在收房时，可能就领到了不动产权证书。

据了解，从2021年2月起，对于群众有需求的开发项目，晋江市不动产登记中心联合房地产开发商在交房现场为业主颁发不动产权证书。

截至目前，晋江市不动产登记中心与多个项目联合推出“交房即交证”便民新举措。

推行“交房即交证”便民新举措

交房直接领证，省了不少程序，也节约了很多时间。“这一便民新举措，确实方便了购房者。”前不久，在位于晋江罗山的晋兴学府交房现场，业主施女士领到了崭新的不动产权证书，开心地说。

据了解，为进一步深化“放管服”改革，优化营商环境，提高不动产登记服务水平及效率，晋江市不动产登记中心加强与住建、税务、银行等部门的沟通协作，主动靠前服务，克服办证、查档等困难，加班加点，顺利在新建商品房交房前完成商品房分户登记，在交房的同时即交付不动产权证书。2021年2月实现首宗新建商品房“交房即交证”，更好地服务企业和群众。

对于群众有需求的开发项目，不动产登记中心联合房地产开发商在交房现场为业主颁发不动产权证书。

截至目前，晋江市不动产登记中心分别与万科·金域滨江项目、中航城·天玺和晋兴学府等项目联合推出“交房即交证”便民新举措。

为什么要推行“交房即交证”？

“交房即交证”是一项创新、惠民便民的政策。那么，推行这样的新政，对于购房者来说有什么好处？

“交房即交证，对于购房者来说，缩短了不动产权证书到手时间。”业界人士表示，新政避免了业主因种种原因拿不到不动产权证书的矛盾。“很多时候，业主因为一些原因拿不到证，从而产生了落户、子女上学、银行贷款等纠纷。”

不过，推行“交房即交证”也考验了开发商的实力。“因为交房即交证，在办理房产证之前，开发商要保证房屋的各项手续齐全，产权完整，税费处于缴完状态。另外，房屋的质量一定要验收过关。这也要求开发商要资金充裕、房子不能处于抵押状态。”

“从总体上来看，交房即交证，对于购房者来说，利大于弊。”业界人士表示。