

要不要提前还房贷? 解析来了

近日,“提前还房贷”连续登上各大社交平台热点话题。提前还贷为何热了起来?在法律层面是否可行?提前还贷划算吗?

不少购房者为何选择提前还房贷?

日前,人民银行、银保监会发布《关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》。

随后,不少城市的房贷利率快速进入“3”时代。1月29日,郑州部分银行将首套房贷利率最低降至3.8%;1月30日,福州宣布首套房贷利率下限下调至3.8%;1月31日,珠海部分银行宣布首套房贷利率最低可从3.9%下调至3.7%。截至目前,已有近30个城市调整了首套房贷利率。

“虽然近年来贷款市场报价利率(LPR)多次下降,但部分存量房贷利率仍然显著高于目前的平均房



图片来源于网络

贷利率,尤其是去年以来,首套房贷利率下限调整之后,存量房贷利率与新增房贷利率的利差进一步扩大。”招联金融首席研究员董希森认为,部分存量住房贷款利率偏高,是购房者提前还款的原因之一。除此之外,他分析,受去年以来金融市场波动加剧的影响,一贯稳健的部分银行理财产品出现“破净”,普通居民投资收益下降明显,因此有些居民会倾向于将原来用于投资的部分资金拿来提前还款。

提前还贷在法律层面是否可行?

“提前还款是否构成违约需要根据借款合同的具体内容来进行判断。”中国人民大学法学院教授刘俊海告诉记者,根据《民法典》第五百三十条规定,债权人可以拒绝债务人提前履行债务,但是提前履行不损害债权人利益的除外。债务人提前履行债务给债权人增加的费用,由债务人负担。

“法律相当于平衡了银行(债权人)与购房者(债务人)之间的利益,即购房者有权提前偿还贷款,对于其提前履行债务给银行增加的运营成本等费用,由购房者负担。银行作为债权人,是否允许购房者提前

还款以及是否收取一定的违约金或补偿金等,需要根据其与购房者签订的借款合同来决定。如果双方的贷款合同中规定,提前还贷需要支付违约金或补偿金,就需要按照合同约定收取费用。”刘俊海说。

刘俊海还对提前还贷的时间做出分析,他表示,如果贷款合同没有约定提前还贷的具体时间限制,购房者需要与银行预约时间。此外,如果银行故意拖延办理提前还贷,可通过向贷款银行总行进行投诉,向银保监会和政务部门进行投诉,向法院起诉这三种渠道维护购房者自身合法权益。

提前还贷就一定划算吗?

“要不要提前还贷还理性考虑。”董希森表示,判断是否需要提前还贷,最直接的方式是看投资收益是否可以覆盖贷款利息。如果投资收益高于贷款利率,则可考虑将资金更多用于投资;反之则可以考虑部分或全部偿还贷款。此外,还需要为自己生活、养老等留足资金。

董希森进一步解释,从还款方式看,一般来说等额本金这种还款方式前期偿还的本金多、利息少,相

比来说提前还款会更划算一点;等额本息这种还款方式前期偿还的利息多、本金少,如果还款已过半,其实可以不考虑提前还款。

“提前还贷房贷切勿盲目跟风。购房者的贷款合同千差万别,需要具体问题具体分析,既要考虑自己的投资能力和资金安排,也要考虑未来金融市场和房贷利率变化,综合作出判断。”董希森提醒到。

(据人民网-强国论坛)

安全用气 温馨提示

全市燃气用户:

燃气安全事关千家万户,为提高安全用气意识,预防燃气事故发生,保障人民群众生命财产安全,株洲市住房和城乡建设局温馨提醒您:

1 使用燃气时,人不要远离

保持室内通风,在使用燃气热水器时,一定要保持室内空气流通,避免室内氧气不足,造成人员伤亡;厨房在使用燃气时,应随时有人照料,避免汤汁溢出造成燃气泄漏或干烧引起火灾或爆炸,时刻谨记“火不离人、人走火熄”。

2 使用燃气后,要记得“三关”

用气完毕切记关闭燃气灶开关、灶前阀/气瓶阀,防止燃气泄漏。如长时间外出还需关闭总阀门。

3 燃气灶会超期,熄火保护要配齐

燃气灶是有使用期限的(8年),若是超过时限未更换,很容易导致天然气泄漏。居民家庭使用燃气的,应选购符合国家标准、带有安全熄火保护装置的燃气灶具;餐饮行业等非居民用气场所使用燃气的,必须依法在各用气操作间安装可燃气体报警装置,同时注意通风换气,可燃气体报警装置宜选择靠近燃气表、燃气管道接点和液化石油气钢瓶的位置安放。

4 软管使用勤检查,金属波纹管更安全

当家庭用户管道或液化石油气钢瓶调压器与燃具采用软管连接时,应采用专用燃气连接软管。软管的使用年限不应低于燃具的判废年限。要经常检查是否存在老化、开裂、鼠咬及连接处是否用卡子固定,常用方法是用毛刷蘸肥皂水涂抹在燃气管各接口处,如有气泡出现,即说明该处漏气,切不可用明火检查。建议选用使用寿命长的燃气专用不锈钢波纹管。

5 钢瓶使用要规范,这些细节需知晓

使用瓶装液化石油气时,严禁使用不合格钢瓶,必须购买具有经营许可的企业提供的产品。钢瓶应存放在阴凉干燥通风处,不要与人同住一屋,旁边不要堆放易燃易爆物品,不要在地下或者半地下室的房间内使用,距离燃气灶建议不低于1.5米,以防高温烘烤气瓶,造成可燃气体泄漏或爆炸。液化石油气用完后,瓶内所剩的残液也是一种易燃物,不得自行倾倒,防止因残液流淌和蒸发至高温烈日下而引起火灾,更不能将气瓶内的液体向其他气瓶倒装。

6 发现漏气莫慌张,关阀室外打电话

闻到异味应第一时间关闭燃气灶开关、灶前阀/气瓶阀,开窗通风,不要开关任何电器或动用明火,不要在事故现场拨打电话,在室外安全的地方拨打燃气企业应急抢险电话报修。当气体泄漏引发火灾时,还应及时拨打119。

燃气安全关乎千家万户,安全用气是您的责任和义务。为了您和家人的幸福,请您正确使用燃气,及时排查隐患,共同打造幸福家园。

株洲市住房和城乡建设局

癸卯年二月初四
2023/02/23
星期四
今日8版
株洲日报社主管、主办
国内统一连续出版物号
CN 43-0061

株洲晚报



微信公众号
新闻热线 28829110
广告热线 28835396
总第7619期

房屋维修资金利息即将派送 请注意查看手机短信 不能直接取用,但增值收益可买电梯维修保险

A03



春日“金”艳上线

知情报侠视频
24 24 30 VIDEO

草长莺飞的春天,正是油菜花盛开的季节。2月21日,在炎陵县水口镇水西村,成片的油菜花竞相绽放,成为赏花踏春的好去处,吸引不少周边游客前来感受春天的气息。
(株洲晚报融媒体中心记者/黄婷婷 通讯员/盘世林)



如何让妈妈们兼顾家庭和事业? 来看看这些单位招人的暖心举措

A03

晚报老年大学公益课来了 38个班级火热招生

A04

晴晴雨雨 隐隐现

“晴晴雨雨、隐隐现”。市气象台说,今天,株洲依然是阴天转小雨的天气,最高气温10℃,最低气温6℃;明天开始,天气转换为晴天的模样,日光一寸一寸,春日越发浓郁。

其实春天的雨,挺惹人爱的。因为不管是偶尔下一阵、能打湿空气的降雨,还是绵绵不断飘啊飘的雨丝,都透露着一股生机勃勃的气息。

这仿佛在告诉我们,每一场风雨,吹得花开,也唤来了最美的春天。

(王娜)



春日春风有时好,春日春风有时恶。不得春风花不开,花开又被风吹落。

王安石这首《春风》,字句间将春天的本质描绘得妥帖又细致。春天的风雨,真的就是这样“时好时坏”,吹得花开,又吹得花落。

比如,这几天,株洲的天气就会

今天	阴天转小雨	6~10℃
明天	小雨转多云	6~12℃
后天	晴天	5~15℃
风向:北风 风力:2~3级 (市气象台2月22日16时发布)		

这类预售商品房 “交房即交证”

日前,省政府新闻办召开全省工程建设项目审批制度改革新闻发布会。我省各市州本级从2022年7月1日起,县市区从12月31日起,所有城镇规划范围内新取得国有建设用地使用权的预售商品房项目必须实施“交房即交证”。

湖南在抓好立项用地、工程规划、施工许可、竣工验收四大审批阶段改革的基础上,主动将改革链条向前延伸至项目策划阶段,向后延伸至不动产登记阶段,实现项目从前期策划到交房交证全流程优化。

截至2022年底,全省共有703个新建商品房项目、28万多户家庭“交房即拿证”,让老百姓共享改革成果。
(据三湘都市报)

明确了! 中考将于明年 实现省级统一命题

22日,湖南省教育厅基础教育处2023年工作要点正式下发。对于备受家长关注的中考消息,已有了明确回应:今年将推进2024年中考省级统一命题相关工作。另外,推进校内减负、抓实心理健康教育、推进县域普通高中“徐特立项目”建设等,都将成为湖南今年基础教育领域的“重头戏”。

根据要求,今年我省将指导各地全面落实义务教育免试就近入学要求,严格执行普通高中属地招生和公民同招政策,进一步完善指标生到校政策,提高优质高中指标生比例和整体录取比例。推进2024年中考省级统一命题相关工作。开展违规招生、违规补课、违规征订、违规举办重点班、违规实施信息化教育等专项治理,开展外语小语种教育教学管理工作“回头看”。加强中小学生学习管理,完善学生综合素质评价。
(据新湖南客户端)

湖南服博会再相会 27日晚有无人机编队表演

本报讯(株洲晚报融媒体中心记者/杨凌凌 通讯员/罗金鹏)2月27日至3月3日,2023湖南服饰博览会暨芦淞服饰节将在株洲市芦淞区举行。本届湖南服博会以“聚焦原创 赋能品牌”为主题,旨在展示湖南服饰发展多元化成果,为株洲服饰产业的发展持续赋能。

2月27日晚的“微时尚之夜”是展会的子活动之一。当晚8时,将有500架无人机在株洲一桥附近地面起飞,以夜空为画布,以灯光为画笔,在空中变化形态各异的动画造型,上演一场精彩绝伦的视觉盛宴。工作人员介绍,整个无人机编队表演在原有设计基础上结合了株洲本土元素,用科技创新的方式展现株洲服饰人的文化自信以及株洲这座制造名城魅力,为湖南服饰博览会造势。

株洲市住房和城乡建设局 购买新建商品房提示

广大的购房者:
为维护您的合法权益,现将购买新建商品房过程中应注意事项提示如下:

一、要认真核查所购房源情况。要核实所购商品房《商品房预售许可证》及载明的预售资金监管账户。

二、要将购房款缴存至监管账户。应直接将定金、首付款、一次性付款等购房款缴存至《商品房预售许可证》上所注明的预售资金监管账户。

在缴款时,每一套商品房都有缴款通知单,购房者可以通过专用扫码POS支付或转账支付等方式缴款。未将购房款缴存至监管账户的,有可能出现该资金不能用于工程建设,导致房屋不能如期交付的风险。

三、要及时网签《商品房买卖合同》。应通过株洲市房地产市场监管平台与房地产开发企业网上签订《商品房买卖合同》,以防出现监管漏洞,导致购房纠纷。

四、要警惕降价销售行为。对于大幅降低销售价格并明显低于市场正常价格销售的楼盘,后续可能会出现房屋交付或质量风险。

五、要警惕销售陷阱。在购买新建商品房时,不要相信、认可销售商推出的定期向购房人返还购房款等促销活动或开发企业承诺在一定期限内承租或者代为出租所购商品房的行为。