

# “老房奴”提前还贷不划算？看看以下几个小案例

“一入房贷深似海，从此大山压上身”，一句戏言却是不少人的真实写照。身背房贷的感觉并不好受，因此，当手头资金充裕的时候，一些购房者往往会考虑提前还贷。

但事实上并非所有人都适合提前还贷，对有些人来说，提前还贷反倒只亏不省。

昨日，记者“连线”最具代表性的三类提前还贷当事人，采访银行业内专家，剖析什么人适合提前还贷以及什么情况下不适合提前还贷。



▲看房现场

## 案例1 投资回报高于贷款利率

2015年，刘女士在天元区购买了一处房产，申请的是商业贷款60万元，贷款期限20年，房贷利率为基准利率的8折。

刘女士介绍，当年为了买房子拿出了家里大部分的积蓄，现在每个月要还3600多元的房贷，利息算下来将近27万元。她认为利息过高，这两年她和老公做生意赚了点钱想争取提前还贷，少付些利息。

刘女士提前还贷是否划算？理财分析师介绍，如果业主在签订贷款合同的时

候享受了较低折扣的利率优惠，所需还款利息相对较低，可以考虑不用提前还贷。

分析师建议，现在市场上稳定理财的平均预期年化收益率，很多都可以达到4%以上。如果业主在贷款享受了利率优惠或者是公积金贷款，那比大部分银行理财产品的利率还要低。这就意味着如果有钱的你先不还贷，而是拿去做个简单的银行理财，得到的利息除了还清每月贷款还有赚头。

## 案例2 等额本金还款期未过1/3

7年前，李先生在天元区买了一套小四房。考虑到虽然前期还款压力大，但等额本金需要支付的总利息和比等额本息要稍微低一点，所以他毫不犹豫地选择了商贷等额本金贷款，一次性贷款40万元，期限30年。

前些年，李先生将赚的钱大部分都投资在儿子的教育上，如今儿子已经毕业能够独立，李先生手上有了一点积蓄，开始考虑要不要提前还贷，可是贷款已经还了7年，现在提前还到底划不划算？

对此，理财分析师表示，等额本金是将贷款总额平分成本金，根据所剩本金计算的还款利息。也就是说，这种还款方式越到后期，所剩的本金越少，因此所产生的利息也越少。

像李先生这种情况，等额本金还款期没有超过1/3，主要还的还是利息，可以考虑提前还款少些利息。但当等额本金还款期已经超过1/3时，提前还款意义不大，因为这个时候你已经偿还了大部分利息，后期还的更多的还是本金。

## 案例3 等额本息还款过半

10年前，林先生只是市区一家公司的普通职员，他在天元区买了一套150多平方米的房子，总价60万元。他付了18万元的首付款，剩下42万元是商业贷款，贷款利率为基准利率，还款年限20年。

10年后，他已经成为公司的高层管理人员，今年年初，公司给他发放了10万元的年薪补贴，他打算用这笔钱再凑点钱提前还贷。“我这种情况提前还款还有必要吗？”林先生咨询。

理财师分析，等额本息还款把按揭贷款的本金总额与利息总额相加，然后平均分摊到每个月中。虽然每月还的本金与

利息之和是不变的，但其中本金与利息的比例是变化的。换句话说，等额本息还款每月还款额中的本金比重逐月递增，利息比重逐月递减。林先生已经还了10年，到了还款中期，已经偿还了大部分的利息，因此提前还贷意义不大。

记者梳理后发现，目前只有少数银行对于借款人提前还贷是不收取违约金的，而大部分银行都会对提前还贷收取一定的违约金。某国有大行规定住房贷款未供满3年的罚息3个月，满3年则无罚息，而各家银行对提前还款的规定略有不同。

## 不负一城久候 中泰·财富湘江8月18日盛大开盘

城市，是时代更迭的精彩演绎；湘江，是城市山河流转的见证，湖湘之子，最敬湘江。买房就买江景房，不少购房的客户们都有恋江情节，而随着地产业的不断发展，沿江可开发的土地越来越少，优质江景资源，因为不可再生，也买少见少，日渐稀缺，因而价值也不断走高。

脉动不息的湘江，特意在株洲留下了一个绝妙的洄水湾，而在这藏财纳富的湘江华脉上，中泰·财富湘江傲然鼎立，以63万㎡超大规模，比肩世界的湾区物业，成为湘江岸醉美的“天际线”，8月18日，中泰·财富湘江全系滨江藏品即将盛大开盘，恭迎湖湘之子品鉴收藏。

天赋大境，千里湘江一脉藏；滨江物业，比肩全国；双桥桥头，城市枢纽。

立体交通，通达四面八方；7年醇熟大盘，自成一方逸境；拥享全能社区配套，全方位演绎奢适人居。

中泰·财富湘江，不负一城久候。

## “株洲做被动房很有前途！”——广东省建筑节能协会专家学者来株，考察伟大集团科技节能房项目

8月5日至6日，怀着对被动房浓厚的好奇和兴趣，来自广东省建筑节能协会的二十多位专家学者来到株洲青龙湾小镇，对伟大集团被动式节能房项目进行近距离的考察和体验。

“南方地区做被动房是有前途的！”广东省建筑节能协会名誉会长孟庆林，是获国务院特殊津贴的专家、院士候选人，华南理工大学建筑学院院长、华南理工大学建筑节能研究中心主任、亚热带建筑科学国家重点实验室副主任。“在夏热冬暖地区做被动房，有很多人持不同的意见。但是我觉得，不论在南方还是北方，在冬天要保温，在夏天要遮阳，而广东还要考虑春天回南天的除湿问题，而被动房都可以满足这些要求。”

“如果在广州建，我一定要去买！”广东省建筑节能协会会长、华南理工大学教授、博士生导师赵立华女士说，2014年，她参加了住建部被动房示范工程评审会，那次是她第一次知道株洲在建被动房，当时与会的专家对在株洲建被动房还是持谨慎的态度。但今天不仅看到了，建成了，而且住进去体验了，感觉非常好。伟大人付出了非常艰辛的努力！

座谈交流中，伟大集团和广东省建筑节能协会的专家们一致认为，随着社会的进一步发展，人们追求更舒适、更节能的生活方式的趋势是不可改变的，在南方地区建被动房具有很广阔的前景。

(王可为)

## 东方红娘

东方红娘简介：政府注册的正规婚介，专注婚介十七年，一直以来秉承诚信至上的发展理念，坚持实名认证登记，会员信息保密性强，经过多年创新经营，成功率越来越高。

男：未婚，69岁，1.72米，大专，有房独住，机关单位退休，孩已成家。

男：离异，59岁，1.72米，大学，房车齐，公务员，孩已成家另住。

男：丧偶，54岁，1.71米，本科，房两套有车，国企干部，收入丰厚。

男：离异，41岁，1.78米，本科，有房有车，机关干部，女随母。

男：未婚，33岁，1.75米，本科，有房有车，央企技术人员，能力强。

女：丧偶，60岁，1.6米，本科，有房有车，事业单位干部退休，女已嫁。

女：丧偶，49岁，1.63米，本科，房多套，有车，机关干部，女已嫁。

女：离异，39岁，1.58米，本科，房宽，公务员，有女孩。

女：离异，34岁，1.58米，本科，房宽，公务员，女随父。

女：未婚，35岁，1.58米，本科，有新房，刚转正编制教师，素质高。

女：未婚，30岁，1.63米，研究生，有房有车，国企机关，气质佳。

诚邀志同道合及有爱心人士加盟，有经验者优先。

联系人：刘姐  
手机微信号：  
18932126168  
地址：株洲市中心广场(株洲百秀)福鑫大厦1116号  
电话：  
22175288  
22957018  
微信：  
18932126168

## 庆原戴碧蓉婚恋

升级为一婚幸福会所  
为庆祝戴碧蓉婚恋公司升级，收购两家婚介，特推出8月单身活动：  
美食品鉴原200元现50元  
自驾游199元  
1对1私密约会299元  
详情加13387330115了解。

特别提示：此活动限前300名！  
男高婚：58岁，1.74米，国企人事，有房，稳重顾家  
男高婚：52岁，1.76米，机关，有房，爱聊天，无不良嗜好  
男高婚：44岁，1.76米，职业教练，女儿已嫁，性格好  
男高婚：42岁，1.72米，总经理，有女儿，有别墅  
男高婚：37岁，1.78米，本科，工程师，有车有房，幽默  
男高婚：33岁，1.71米，本科，教师，有车房，儒雅  
男高婚：29岁，1.88米，硕士，程序员，有车有房  
女高婚：23岁，1.62米，大专，办公室管理，清秀文静  
女高婚：25岁，1.57米，本科，白领，活泼，有车  
女高婚：28岁，1.55米，未婚，本科，靓丽白净，公务员  
女高婚：34岁，1.61米，大专，单位管理，女儿归对方  
女高婚：41岁，1.59米，国企经理，温柔大方  
女高婚：53岁，1.63米，经商，有房，气质佳  
女高婚：55岁，1.62米，相貌极好，有单位，有房

婚恋老师预约0731 28118100  
株洲红娘 22331520  
招募合伙人 兼职 99名爱心人士  
13037334442  
地址：中心广场双银大厦7楼708(北京银行楼上)



## 为“共和国同龄人”庆生

8月14日，云龙示范区鸡嘴山社区居委会二楼活动室来了13位特别的客人。岁月在脸上留下印记，但他们依旧神采奕奕。他们有着一个共同的身份：共和国同龄人。

在新中国成立70周年华诞来临之际，株洲农村商业银行股份有限公司龙头铺支行与社区居委会，将这些老人齐聚一堂，为他们举办了一场生日会。

(株洲日报记者 谭清云 谭浩瀚 摄影报道)

## 灾后重建有补助吗？破损道路何时修复？

### 渌口区委副书记、区长刘克胤昨接市长热线，回答市民关切



本报讯(记者 陈驰)昨天上午9点，渌口区委副书记、区长刘克胤来到市长热线办，2小时内接听15名市民来电。致电内容主要涉及灾后重建、道路修复、马路市场等多个方面。

渌口区居民刘先生来电咨询，今年7月，湘江洪峰过境，给渌口区造成很大损失。洪水导致他家房屋和农田被淹，他询问灾后重建是否有相关补助政策。

刘克胤表示，洪水过后，渌口区开展了大量重建工作，修复相关设施，恢复生产生活秩序。按照轻重缓急的原则，区政府常务会议也列了清单，区慈善办目前筹集了善款540万元，优先用于帮助受灾最严重的家庭。他将安排工作人员与刘先生对接。

有市民反映，洪灾过后，渌口区部分道路破损严重，急需

修复，如伏波大道、龙船镇多处道路，居民出行不便。

对此，刘克胤说，因受灾受损的道路确实急需维修，但受资金的限制，暂时只能对影响通行的路段进行修补。龙船镇片区受损道路已列入大修计划，预计今年内可以完工。

刘女士反映，渌口镇湾塘村一直存在马路市场，摊贩随意占道经营，影响正常通行和市容市貌。

刘克胤表示，马路市场影响交通和环境卫生，也已无法满足当地市民的需求，的确需要整改。目前，区政府已经拿出了解决方案，近期就将选择合适的场地建设农贸市场。

对于市民反映的问题，刘克胤都一一给予回复，并承诺解决问题的时限。接线结束后的现场交办会上，刘克胤要求，区各部门负责人要对受理的事件签字负责，区政府督查室形成考核机制，对不办、拖办、不按政策办的加大通报力度，造成负面影响的还要进行问责，确保群众的合理诉求得到有效解决。

## 亲子教育、情绪管理等课程免费听 快来组团选课吧

本报讯(记者 李卉 通讯员 展惠)开学了怎样帮孩子尽快进入学习状态?如何用好情绪能量，提高生活质量?围绕大家普遍关心的问题，市妇联于即日起至本月底，举行“为爱加油1+10”暑期特别活动，市民可以采取组团的方式选择想听的课程。

市妇联相关负责人介绍，为全面落实全国妇联“家家幸福安康工程”，持续推进“为爱加油1+10”项目，特开展暑假特别活动——为全市有需求的家

庭和孩子提供亲子教育、婚姻家庭、情绪管理等心理关爱和帮扶服务。全市普通市民家庭相邀成团(10个家庭以上)、企事业单位独立成团均可报名，专家团队按需授课。所有课程均为公益性性质，不收取任何费用，每次100分钟。

“如需求单位能提供场地，市妇联将委派专家前往场地授课；如无场地，市妇联将协调解决。”该负责人介绍。

报名电话：28686831(刘女士)，15873331028(晏女士)。

## 只拆围墙院落不拆屋 老人最初想不通……

本报讯(记者 戴凇 通讯员 肖星明)昨日，芦淞区庆云街道株曲路项目现场一片忙碌。项目征拆指挥部工作人员介绍，该项目连通枫溪大道与沿江南路，升级改造后，将进一步方便市民出行。

附近住户彭某介绍，株曲路原本是条通往湘江边的小路，狭窄且破损严重，走起来“晴天一身灰，雨天一身泥”，周边居民都希望相关部门对这条路进行提质改造。

株曲路项目加上相邻的蓝湾湾房产开发项目，涉征面积共24亩，拆迁住户25户，于去年9月启动签约。然

而，要取得涉征户的信任与认可并不简单。

当地住户熊爹爹家的房屋在征拆红线外，院落和围墙在红线内，他多次要求将房屋也纳入征拆范围。相关部门实地勘察后，认为他家房屋所处位置并不符合征拆条件。为此，征拆工作人员反复做老人的思想工作。最终，老人让出院落与围墙支持道路施工。

据悉，升级改造后的株曲路全长403米，宽度将由原来的6米左右增加到20米左右。

## 工作人员当好“服务员” 涉征户签约就快了

本报讯(记者 戴凇 通讯员 肖星明)道田安置房项目位于芦淞区董家垅街道道田村。由于一些涉征户的房屋此前被用作小厂房，为了方便他们“东山再起”，项目征拆指挥部工作人员四处帮他们物色新厂房。记者昨日获悉，这里已完成拆除全部房屋、迁坟、土地清表工作。

“这些小加工厂往往对道路、电力都有特别需求，为帮他们搬家，我们想了很多办法，力争做好‘服务员’。”项目征拆指挥部工作人员介绍，由于一些涉征户常年将部分场地出租给加工厂，所以征拆时还要兼顾租户的实际需求。比如15号涉征户有一个重型机械加工厂，对周边环境都有一定要

求。为此，工作人员四处奔波，总算帮他们找到了新场地，使得签约过程顺畅了不少。涉征户袁某今年70多岁，签约期间正好住院。工作人员多次上门看望，感动了袁某，促成快速签约。

董家垅街道办事处主任陈小伍的远房亲戚也是涉征户。为了增加3000元补偿款，涉征户找陈小伍“磨”了一个晚上，但最终还是没能“磨”开了这个口子。陈小伍说，只有一碗水端平，才能让大家真正信服。

据悉，道田安置房项目征拆涉及20户56人。今年4月2日，项目征拆指挥部启动房屋签约工作，仅历时19天即完成房屋及土地签约工作。