

无锡商圈好热闹,今年还有新综合体将开

刚刚过去的2022年,各板块商业一片红火,新开8家重量级商业设施,今年还有5家大型综合体将要开业……

去年,无锡商业圈很是热闹。悦尚奥莱开了,无锡人等了16年的摩天轮终于亮起。不管是试营业还是正式开业,悦尚奥莱出尽了风头,火爆盛况刷屏了无锡人的朋友圈。

如果说悦尚奥莱是无锡北的惊喜,那山姆会员店的到来则是无锡乃至整个无锡的狂欢。作为知名代表性仓储式会员店,山姆的商品包含了全球范围内的不少好物,助力无锡人的消费升级。

文旅方面,周新里、九里仓接连开街,为无锡人再添打卡新去处。周新里以“城市文化力聚场”为定位,是集文保、商业、文创办公等多种业态于一体的城市更新类重点项目。九里仓是锡山区首个省级重点文旅项目,满足不同人群的消费体验。

经开区另一重磅商业江南大悦城,由博大假日广场蜕变而来,计划开业时间为今年4月底。目前,项目大多数外立面已经焕然一新,工程正在加速推进中。

2020年6月,无锡高新区与

万达集团签订战略合作协议,该区将再建一座集社交、娱乐、美食、零售功能于一体的万达广场。高新万达的推进备受太科园板块周边居民关注,项目官方公众号披露,该商场将于2023年6月23日盛大开业,目前,项目正在进行全业态火热招商中。

计划今年开业的常发广场蜕变为梁溪北塘的欧风新天地,前年开启改名并升级改造,从规划到招商全部更新,周边业主对此也是期待已久。目前沿街已经有部分业态开业,此前公布的项目规划为地面5层,打造以家庭消费为主的现代时尚型邻里中心,将生活、体验、休闲、娱乐融为一体,打造多业态组合的商业街区。

位于梁溪区人民中路100号的锡上 MONO,系东岭锡上的商业部分。目前该商业线上的公众号、视频号以及线下的布展陈列全都安排上了,期待早日与市民见面。

太平洋商业广场位于天一新城的核心地段,整体定位为区域旗舰级购物中心,计划引入13大主题业态,前年就已经开启招商,计划年底开业。

(无锡楼市365)



江南大悦城



常发广场

“提前还贷”成潮流 真的划算吗

“填完信息提交后,显示线上申请预约额度已满。”为了抢到线上申请预约提前还贷的名额,冯婷(化名)连续几天蹲守在某银行线上系统碰运气。按照网友的建议,放号时立即点进提前还本申请页里,连续填完各项信息后迅速提交,冯婷终于顺利抢到了号。

近期,像冯婷这样提前还贷的居民不在少数,“提前还贷”再次掀起高潮。

现状

还贷忙 还贷难

相比以往希望能尽量多贷款,再加点杠杆的普遍想法,2022年,购房人的选择有了转向:提前还贷。

“2022年10月初卖了一套小房子,赶在年前把目前住的这套房子的贷款结清了。无债一身轻,手里有存款,现在整个人都很松弛。”家住福建福州的王女士告诉记者。珠海市民刘先生也表示,投资和创业都有风险,目前银行存款利率也比较低,自己就想着先把房贷还了。

提前还贷潮或已然出现。在社交网络上,分享还贷经历、如何还贷划算的帖子、笔记众多。

关闭线上申请提前还贷通道、线下还款需提前预约、预约后继续等待几个月才能还款……受访者同时表示,还贷之路并不容易。“我2022年10月中旬就预约过,直到前几天才接到银行客户经理的电话,说要等到今年2月之后才能还款。”刘先生说。“2022年12月底和2023年1月初两次去银行,本打算还120万元,将贷款模式改为月供不变,年限缩短。结果银行也不征询我的意见直接做成年限不变,月供减少,导致余

下的56万元30年还需支付37.8万元的利息。沟通未果,一气之下全部还清了。”有网友如此吐槽道。

对此,也有不少网友分享了自己的经验:遇到银行拖延的情况,致电银保监会投诉,很快就会收到银行的回复并顺利还款。

不过,也有受访者表示,提前还款的办理流程畅通无阻。“我就是直接去银行填的表,无需等待,十分顺利。隔天存款进卡,次日上午就扣款了。”在某国有大行办理提前还贷的广东佛山市购房者李女士对记者说。

总体来看,多数银行自预约后一个月内就可以完成扣款。就北京地区而言,多数大型商业银行手机银行App和线下网点均可申请,线下申请流程更快更简洁,从预约、填表申请、等待银行通知再到完成扣款只需两周左右时间。

疑问

为何热衷于提前还款

自2022年以来,央行三次下调LPR五年期及以上利率,累计下调了35个基点,带动房贷利率的快速下行。

2023年1月13日,央行有关负责人在国新办新闻发布会上表示,2022年12月新发放个人住房贷款利率,全国平均为4.26%,与2021年12月同比下降1.37个百分点,是2008年有统计以来的历史最低水平。

在低利率时代,房贷杠杆两端的银行和购房人都有所考量。随着个人住房贷款利率的大幅下降,那些曾“高位站岗”的购房者们坐不住了,越来越多的人加入提前还贷的队伍。

IPG中国首席经济学家柏文喜对记者表示,在预期下行、投资机会

缺乏而消费趋向保守、储蓄率走高的情况下,购房者大量提前还贷是出于节省利息支出和降低机会成本的理性考虑。但对于银行而言,“心情”可能正好相反。

2022年8月1日,交行的一则公告曾引发轩然大波:自2022年11月1日起,调整个人按揭类贷款、个人线上抵押贷(消费)提前还款补偿金收费标准,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%。这则公告虽很快被删除,也并未执行,但或可看出购房者提前还款对银行而言并非“乐见”。

某股份制商业银行的一名信贷员向记者透露,银行不希望居民提前还贷,一方面是基于银行房贷工作指标要求考虑;另一方面是因为按揭存款在银行属于重要的优质资产,风险小,利润大。

柏文喜告诉记者,购房者提前还贷对于银行机构而言,除了打乱原有的资金计划和影响资产端规模与利息收益外,也会对银行的存贷比、流动性以及资产与负债结构带来直接影响。“正因如此,各家银行才对提前还贷设置了时间门槛、违约金门槛,以弥补因购房者提前还贷而对其利润、资金安排造成的损失。”上述信贷员对记者表示。

建议

是否提前还款要综合考量

提前还贷固然能减少利息支出,但需要注意的是,提前还贷并非适合所有的购房者。河南泽瑾律师事务所主任律师付建对记者表示,购房者需结合自身实际情况制定还款策略,避免遭受损失。如果房贷利率相对

较高,无其他投资理财项目,而且有闲置资金的购房者,可以考虑提前还款。

招联首席研究员董希淼认为,扎堆提前还款并不可取。判断是否需要提前偿还个人贷款最直接的方式是看投资收益是否可以覆盖贷款利息,如果投资收益率高于贷款利率,可以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。

“提前还款意味着短期家庭账户上流出大量现金,家庭需做好投资消费、养老医护、子女教育等各方面的综合平衡,兼顾生活质量。需要强调的是,很多案例都表明,如果只是单纯通过杠杆来提前还款以减少未来的还款压力,很容易招致家庭资产负债表的恶化,提前还款要量力而行。”独立国际策略研究员陈佳对记者表示。

在受提前还贷朋友的“感染”后,在北京某事业单位工作的白杨(化名)也动心了,并做了一番如何还款最划算的攻略。但深思熟虑过后,白杨还是决定放弃。“提前还贷确实很吸引我,但家庭还是要有抵抗风险的能力,要把部分现金留在手里。”

值得一提的是,购房者对于提前还款是否“划算”的判定可能未必准确。方正证券表示,不能直接对比房贷利率与理财收益率,还需要从还款时间年限、还款方式、已还款期数等多要素角度共同评估。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉建议,大多数消费者选择的是等额本息还款方式,在还款前期还的利息较多。如果购房者还款多年,其实已经偿还了不少利息,在这样的情况下,不太适合提前还款。

(中国商报)