

# 目前利率下降,房贷成本总体偏低 房贷一族,你还提前还贷吗?

尽管今年首套房贷利率已进入“3时代”,但是,去年贷款买房的李女士最近还是到锡城一家国有商业银行滨湖支行申请办理提前还贷业务。今年一季度,记者从锡城多家银行的客户经理处了解到,去年以来的这波提前还贷潮还在延续。不过,这家国有商业银行滨湖支行的客户经理表示,目前房贷成本总体偏低,客户应结合自身实际情况决定是否需要提前还贷,当然,不要落入不法中介转经营贷的圈套中。

## 利率降了 提前还贷客户仍不断

李女士于去年3月在滨湖区购买了一套住房,按照当时3.8%的利率贷款30年,今年1月存量房贷利率降至3.7%。“今年你的首套房贷利率已比去年降了些,1月起百万元房贷30年还可减少5万多元利息,如果今年下半年再降房贷利率的话,明年房贷利率可能还会更低,你确定要提前还贷?”锡城一家国有商业银行滨湖支行的客户经理问李女士。李女士和家人再三商量,还是决定申请提前还贷。原来,春节前夕,李女士和丈夫拿到的年终奖还不少,加上之前的存款和理财到期,手头的钱已经完全能够还上房贷。更重要的是,目前定期存款利率、理财收益率一降再降,因此,手头这笔钱,还不如用在提前还贷上更合适。这位客户经理说:“每年一季度是提前还贷高峰期,今年也不例外,比平时要增二成。”

锡城一家股份制商业银行

某网点个贷经理告诉记者,今年3月,找他申请提前还贷的客户是平时2个月的客户数量。他有一位做小生意的客户林先生,去年赚了不少钱,今年一时找不到合适的投资项目,于是也打算提前还房贷。不过,他提醒市民,由于提前还贷的人挺多,因此现在线上还不了款,需要线下申请预约,时间一般要1个月左右,在额度方面也有限制,具体还款额度需要还款人个别咨询。

## 还贷排队 银行需要时间来应对

“之前提前还贷只要线上预约,基本上能随约随还,现在怎么感觉越来越麻烦。”被告知需要排队的林先生感叹。记者了解到,目前提前还房贷普遍需要排队,时间在数周到数月不等。

锡城一家股份制商业银行某网点个贷经理介绍,近年来,国家和金融监管部门多次要求银行采取切实措施为个人纾困解难,降低个人消费信贷负担。但是,对于银行而言,房贷是能够为银行提供稳定现金流的优质资产,面对提前还贷潮,银行出现的提前还贷额度限制、预约排队现象等,并非是银行有意设置的障碍。他表示,如果在短时期内提前还贷申请者增多,势必要给银行一定时间积极寻找实体经济的信贷需求,将提前归还的资金尽快再进行使用,这样做一方面能够缩短资金闲置时间,另一方面能够更好地支持和服务实体经济,落实稳增长要求。因

此,银行应该对客户提前还贷的原因进行分类,适时引导客户理性还贷。

## 提前还贷 不一定适合每位客户

“不过,并不是所有的购房者都适合提前还房贷。”锡城一家国有商业银行滨湖支行客户经理介绍,提前还房贷,更适用于存在房贷利率高、还贷期限长、短期拥有大笔闲置资金等情况的贷款人。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,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。当然,还款人还需要为自己生活、养老及日常支出留足资金。她预测,随着经济回暖,市场风险偏好逐步回暖,提前还房贷的情况接下来将有所减少。

对于目前尚无实力提前还贷或急于提前还贷的市民,要警惕一些不法中介推介房贷转低利率经营贷。对方往往诱导市民使用中介过桥资金结清房贷,再到银行办理经营贷归还过桥资金。这种将房贷置换为经营贷的操作隐藏着违约违法隐患、高额收费陷阱、影响个人征信、资金链断裂、侵害信息安全等风险。经营贷与住房贷款在贷款条件、利息、资金用途、期限、还款方式等方面都有很大不同。比如,经营贷的期限较短,还款要求也很不一样,且本金大多需一次性偿还,借款人若无稳定的资金来源,贷款到期后不能及时偿还本金,可能产生资金链断裂风险。(卫文)

## 3月无锡楼市 春节后市场回暖 二手房尤其明显

3月,无锡楼市在贷款利率下降,商品房供应节奏加快,房企和房产中介机构积极营销和服务下,需求有序释放。近日,无锡市房地产市场管理和监测中心发布的3月我市房地产市场整体运行数据显示,我市房地产市场整体呈现节后回暖态势,其中二手房市场回暖明显。

3月,市区商品房新增供应12万平方米,环比增长11.10%;新增商品住宅11.98万平方米,环比增长31.39%。市区商品房成交22.42万平方米,环比增长151.14%;商品住宅成交16.41万平方米,环比增长133.61%,备案均价22376元/平方米,环比下降3.00%。

3月商品住宅成交套数,排名前十被锡山区、惠山区、新吴区包揽,其中锡山区有5个上榜,占了半壁江山。排名前三的为锡山区的熙东铭筑和山河九里福邸,惠山区的缦悦名邸。从住宅面积段看,90-120平方米之间的住宅占比44.06%,较以往比例持续增长。按成交价格段分析,单价在20000元/平方米以上的占比63.65%,其中,单价在20000元-25000元/平方米的占比最多,为39.12%。另外,从住宅成交套数前十名的排行榜看,10个楼盘有7个单价在20000元/平方米以上。这些分析均表明,市民对于改善型新房的市场需求逐渐增大。

3月,市区二手房成交38.36万平方米,环比增长115.63%;二手住宅成交37.15万平方米,环比增长117.34%,备案均价13141元/平方米,环比增长13.43%。二手住宅成交套数排行榜上,梁溪区占了四席,排名前三的是惠山区的阳光壹佰国际城,梁溪区的芦庄、惠东里。这些小区每平方米价格在1.5万元以内,周边有比较成熟的生活圈,性价比高,吸引外来刚需族和年轻购房者。(卫文)

## 救火谈单两不误 三名房产经纪人好样的

近日,梁溪区黄巷街道民丰路上的一家水果店老板,向无锡我爱我家房地产经纪有限公司(我爱我家)民丰店送上水果和新的灭火器,感谢三名房产经纪人奋力救火。当天,三名房产经纪人正和客户、房东洽谈一套二手房的交易,突遇邻家水果店起火,三人毫不犹豫携带店里的灭火器,成功阻止火势蔓延。富有戏剧性的是,客户和房东原本还处在僵局之中,因为救火更信任房产经纪人,于是爽快签约。目前,二手房已在房产经纪人的周到服务下顺利过户。

日前,无锡我爱我家房地产经纪有限公司季度大会正在进行中,因提前约好了客户和房东到门店谈单,民丰店的孙晓奎店长和徐闪、冯侃都请假到了门店。客户看中的一套二手房,已和房东谈过多次,当天,两人经过商谈,仍有10多万元的价格差距没有谈妥,处在僵持阶段,突然,店外有人呼喊“着火啦!着火啦!”三名房产经纪人二话没说冲出门外。原来,与门店相邻三四间的一家水果店起火了,飘来一股刺鼻的烧焦味。见水果店灭火器不够用,其中两人立即折返门店,拿了灭火器前往救火,使水果店的损失降到了最低。三名经纪人灭火后回到门店继续做客户和房东的思想工作时,目睹灭火全过程的房东主动让了5万元,和客户签约了。两人都说:“由你们帮助我交易这套二手房,我很放心!”

据悉,“我爱我家”深耕无锡13年,十分注重培养员工的社会责任感,倡导“爱文化”,和周边居民一同构建和谐友爱的社区大家庭,所有直营门店都提供包括打印、复印、饮用水、应急上网、应急雨伞等多项便民服务,受到居民的好评。(卫文)

## 安居仁恒·夹城里: “城心”之上的天然璞玉

2023年,无锡针对高品质住区建设发布了《进一步加强我市高品质住区建设管理的实施方案》,由此“高品质住区2.0版”新标准正式上线。安居仁恒·夹城里,作为梁溪区首个高品质住宅,在老城区不断向购房者展现其穿越周期的正向价值,重新界定更前沿的生活方式。

安居仁恒·夹城里项目所在地,可谓是老城区的“城心”,约2公里半径内,坐拥三阳广场、恒隆广场、苏宁广场、八佰伴商圈等成熟城市资源,出则繁华的丰盈生活触手可及。环城河、耕读河、京杭运河蜿蜒而过,悠久的在地文化与生态一同生长蔓延,营造宁谧雅致的宜居环境,此外夹城里对面就是无锡体育公园。梁溪区优质教育资源丰富,而安居仁恒·夹城里是无锡首个在土地出让中提前公布学区的地块,项目紧邻3所优质公立学校,夹城里A、B规划幼儿园(规划名),由无锡市侨谊幼儿园承办;九年一贯制学校(规划名),位于夹城里C地块,小学部



安居仁恒·夹城里158平方米样板间效果图

由无锡市连元街小学承办,初中部由无锡市侨谊实验中学承办。安居仁恒·夹城里诚邀新加坡园林巨擘诗加达,以新加坡花园城市为设计理念,打造围合式居住社区,使每栋住宅围绕大中庭布置,实现景观至大化;特邀著名设计师李玮珉打造建筑面积约2000平方米的Y-time运动会所,规划健身房、瑜伽室、室内泳池等功能空间,同时还包含3个下沉式庭院,将室内和室外进行无缝联动。

安居仁恒·夹城里考究

现代人居习性,目前正在加推59席四室两厅三卫格局的“珑源158”。这一户型协调了开间和进深的关系,约5.2米开间客厅,连通景观大阳台,南北通透。餐厅采用洄游式动线设计,串联客厅一体化设计,承载烟火与四季的写意。铺陈约12.4米南向三开间,双套房配备独立卫浴空间及衣帽间,引领未来住宅方向。(仁恒)

无锡日报报业集团  
“2024年无锡高品质住宅”巡礼