

房奴20年多还数千元? 银行房贷计息暗藏玄机

每月给银行还的房贷,是否会超出应还的金额,你计算过吗?

3月21日,有媒体微博称,安徽合肥房奴张先生还了两年房贷后发现,银行房贷计息方式误差将导致他20年多还数千元。“看似不起眼的差额放在全国就成为银行业的巨额不当获利,以央行公布的2012年个人购房贷款余额8万亿元计算,不当获利可能超百亿元。”张先生表示要为全国房奴讨说法。

■记者 刘永涛 实习生 杨盼

回放

工程师告银行利率算错

据媒体报道,张先生于2011年4月开始了自己的房奴生活,身为工程师的他,研究贷款合同时发现了一个秘密,按照银行利息计算方式,每个房奴将额外多还银行数千元贷款。张先生将该银行告上法院,法院已经立案并即将开庭审理。

张先生以公积金贷款的方式向银行贷款25万元,双方约定20年还清,还款方式为等额本息还款,每月需还款1581.62元。张先生发现贷款合同第三十七条第一款里规定贷款利率执行中国人民银行公布的个人住房贷款利率,年利率是4.5%,而合同第四十一条第一款标明,“贷款按月计息和结息,当月本息当月清偿,借款人在借款期限内每个还款期的任何一天还款,均按实际天数计息。月利率、年利率两者之间的关系为月利率=年利率/12,本合同另有约定的除外。”

张先生认为,这两条是互相矛盾的,按照后一项条款执行,实际有效年利率为0.04594,大于合同第三十七条约定的年利率0.045,一旦乘以总贷款数额和长达240个月的还款期数,自己将多支付近5000元给银行,比实际借款多0.9%。



目前住房贷款的还款计算方法由中国人民银行统一规定。(资料图片)

争议

月利率计算方法有问题?

张先生所讲问题的关键是月利率的算法。记者了解到,目前住房贷款的还款计算方法以及“月利率=年利率/12”的算法,都是由中国人民银行规定的,各家银行都一样。

而张先生坚持认为,银行在计算利息时,根本就没有考虑到“利息的利息”,也就复利的问题。比如,每月偿还总贷款的100元利息钱,这100元在银行里二次生成的利息,对于银行来说是无偿得到。因此,张先生认为合理的月利率计算时,应该考虑“利息的利息”。

长沙某银行人士坦言,本质上,这应是实际年利率和名义年利率的区别。比如,年贷款利率为12%(即名义年利率),按月计息和结息,那么月利率为12%/12=1%,实际年贷款利率=(1+1%)的12次方-1=12.6825%,最终差别为0.6825%。他认为月利率的计算方法并无问题,只是理解的差异。

律师

打赢官司比较难

“这样的差别应该挺小,估计很难计较。”针对上述情况,多位接受记者采访的长沙市民尽管表示很吃惊,但也称“不大会选择打官司”。

湖南金州律师事务所律师陈平凡认为,个人和银行签订贷款合同后,就要按合同约定方式还款。关键是看当初合同是怎么约定的,如果贷款合同上约定月利率等于年利率除以12,那么就要按照合同上执行,“客户如果觉得不合理,应该在签合同前跟银行提出,协商解决。”

他认为张先生打赢这场官司的几率不会很大。

而记者也注意到,近年一些市民对还贷方式的质疑,比如单利、复利问题,再比如大月、小月问题,最终都难以推翻。“这些计算方法都是人民银行经过科学计算后公布的,应该是相对合理的。”长沙一位理财专家表示。

资讯集装箱

浙江旅游交易会长沙开幕

本报3月21日讯 3月22日,2013浙江(湖南)旅游交易会将在长沙红星国际会展中心开幕。此次旅交会为期三天,以“诗画江南携手锦绣潇湘、山水浙江舞动快乐湖南”为主题。

旅交会中,温州雁荡山、楠溪江、百岛洞头等国家级知名景点(区)将现场派发千份免费门票及

旅游纪念品;4部温州旅游微电影将轮番上演;还将为来宾奉上温州工艺美术品瓯绣、美食鸭舌、烤鸭等温州旅游商品。

此外,温州市旅游局还联合多家旅行社,在旅交会现场销售温州市5条超低价温州特色旅游线路门票。

■记者 黄利飞

5月我省将举办红色旅游节

本报3月21日讯 记者今天从全省红色旅游工作联席会议获悉,从今年开始,将开展为期三年的“旅游项目建设年”,集中抓好23个国家红色旅游经典景区和37个省级重点红色景区建设,重点打造红太阳之旅、红色风暴之

旅、重上井冈山之旅、缅怀巾帼英烈之旅、探访长征足迹游五条红色旅游精品线路。并结合毛泽东同志诞辰120周年纪念活动,于5月中下旬在湘潭举办中国湖南红色旅游文化节。

■记者 唐能

阳光保险雹灾理赔 开辟“绿色通道”

3月20日凌晨1点左右,伴随着响雷和闪电,鸡蛋大小的冰雹无情地砸向湖南省多个地区,衡阳、怀化、永州、株洲、湘潭等地接连遭遇冰雹袭击。从凌晨2点开始,客户陆续向阳光保险95510报案。阳光产险湖南分公司紧急启动灾害理赔应急预案,全力以赴做好雹灾客服理赔工作。

阳光产险湖南受灾机构紧急部署:立即启动灾害应急预案,理赔查勘人员全部投入到雹灾一线,及时解决客户的困难;理赔人员为受损客户开通应急通道,在阳光保险定点修理厂及合作车行开展现场定损;销售人员、其他工作人员热情积极接待电话及上门咨询雹灾事故的客户,迅速准确指导客户进行报案

定损。机构负责人亲自带队到各定损点进行走访,及时解决在定损过程中出现的问题。省分公司及时抽调理赔部力量,协助指导地市雹灾的善后工作。其中,衡阳地区受灾最为严重,定损点及车行在衡阳中支客服中心协调下,已经划出了雹灾定损的专门区域。

截止到20日晚上7点,阳光产险湖南衡阳、怀化、永州三地受灾比较严重的地区,当天共接到雹灾受损案件300余起,估损金额近70万元。对于雹灾报案,阳光保险将简化理赔程序,开辟“绿色通道”,由公司统一收集气象证明,客户只要报案,便可在最短时间内获赔。

■记者 刘永涛 通讯员 朱卉君

经济信息

践诺3·15 行动每一天 苏宁红孩子发起全国母婴产品安全品质大调查

3月18日,国内母婴购物领导网站——苏宁红孩子发起全国首个母婴产品安全品质大调查,并启动“百万消费者信赖母婴品牌评选”活动,在母婴产品领域发起声势浩大的民众监督和行业自律行动。本次活动将联合北京工商局在全国通过消费者线上线下对各类参选的母婴品牌进行为期5天的投票评选,计划征集百万用户的口碑数据,设立苏宁红孩子质量红黑榜,让消费者按图索骥放心消费。(在线调查网址链接: <http://topic.redbaby.com.cn/>)

国内母婴品牌的信任危机日益严重。奶粉及母婴产品安全话题备受今年两会代表关注,更是当前消费者最关心的事情。苏宁红孩子作为中国最大零售企业旗下的母婴电商品牌,在3·15期间启动了“红孩子母婴健康安全体系511工程”系列活动,旨在联合国家相关监管机构,通过消费者真实体验,让消费者在选择母婴品牌时有参照和依据。专家认为,消费者更看重母婴产品的口碑,使用者的评价对于选购具有极大影响,尤其是社会化媒体兴盛以来,越来越多

的人在购买母婴用品时常会选择大品牌电商,并根据该网站上消费者的真实体验来选购。陈爽表示,苏宁红孩子希望能最大限度建立母婴用品长效保障机制,最大化保障消费者利益,为中国母婴产品健康安全建立“保护长城”。

据了解,红孩子母婴网是国内最早专注于母婴产品运营的电商平台,目前已有长达九年的专业母婴产品经营经验,同时拥有800多万用户的长期口碑和数据,在母婴产品经营方面拥有无可争议的权威性,备受广大孕妈的喜爱。

威尼斯城苑区大巴即将开通

摘要:碧桂园20年的发展过程中,一直以不断创新的产品和持续完善的服务来满足每一个碧桂园业主的需求。碧桂园·威尼斯城在3月24日举行穿梭大巴启动仪式,从而开启“苑区便捷时代”。

2006年进驻星沙至今,威尼斯城已拥有3000多户业主,苑区正以越来越完美的姿态呈现在世人眼前。3月24日,碧桂园·威尼斯城将举行业主专享穿梭大巴启动仪式。据悉,穿梭大巴从酒店停车场出发,穿过苑区设有的多处站牌。穿梭大巴还会经过业主们经常去的购物市场,如灰埠、通程广场、易初莲花等地。极大地方便了业主的出行。

启动仪式当天,会有现场舞

狮、小丑表演等多种活动,还有丰富的奖品。据悉,在穿梭大巴启动仪式的同时,威尼斯城还专门为业主举办了快乐运动会。有mini马拉松和环岛自行车比赛,真是值得期待!在这全民健身的时代,阳春三月,沐浴春日暖阳,增强人民体质,有这样的活动可见商家多么为业主着想。消息一出,报名热线就一个一个络绎不绝地打进售楼中心!可见业主们对威尼斯城活动的期待和支持!碧桂园·威尼斯城为您提供国家一级资质物业服务,更给你提供五星级贴心服务。

2013,住碧桂园·威尼斯城,让幸福来得更快!幸福热线:0731-84878888