四种情况不必提前还贷款
理财专家提醒：适度负债更划算

下月房贷多存点 避开黑名单陷阱

房奴们坐不住，提前还贷并不一定都划算。

■记者 刘永涛

上周日，长沙市民李小军去银行ATM机上存了4000元，还了今年最后一次房贷。从下个月开始，由于加息因素，他每个月的还款金额将上升约100元。

李小军的情况并不少见。由于目前大部分处于还贷期的客户基本属于“次年调整”，明年1月1日起将执行新利率。这也让一些市民考虑提前还贷的问题。理财师提出，房贷应该被视为一种贷款资源，可以制定理财规划，用好这一种贷款资源。理财师特别提醒市民，莫为了几十元的疏忽上了信用黑名单。

【政策】

新利率元旦过后执行

楼市在持续的宏观调控之下，明年元旦一过，已经买房的市民就要为今年的加息买单了。

这里所说的房贷，是指在央行今年7月6日宣布年内第三次加息前，已经与银行签订了个人房贷合同，并且在个人房贷合同中约定次年1月1日调整利率的个人房贷。

记者从长沙多家获悉，绝大多数购房者此前在签订个人房贷合同时，均与银行约定贷款基准利率的调整方式为“次年1月1日”。也就是说，在一年当中，无论央行多次加息或减息，个人房贷都要在次年的1月1日才执行新基准利率。

【变化】

利率最多涨0.65个百分点

对于市民还房贷来说，元旦过后执行新利率，将是央行今年三次加息以后的累计利率。银行人士称，央行分别在今年2月8日、4月5日、7月6日宣布了加息，现在五年期以上贷款的基准利率已经从今年初的6.40%涨到了7.05%。

也就是说，从下个月起的房贷基准利率，将比现在最多要上涨0.65个百分点，涨幅会在10%左右。在今年不同时段办理的个人房贷，基准利率上涨的幅度会不一样。

【算账】

若算不清，第一个月干脆多存点

由于每个人的贷款期限、金额、利率存在区别，元旦后月供增加的额度也各不相同。以贷款金额40万元、贷款期限20年、等额本息还款为例，记者请中信银行长沙东风路支行贵宾理财经理谢瑾进行了测算。

贷款时间在今年2月9日以前：按基准利率打7折优惠执行，现在的利率为4.48%，月供为2526.28元；下个月起利率为4.935%，月供为2625.48元。月供增加99.2元。

贷款时间在今年2月9日至4月5日期间：按基准利率执行，现在的利率为6.60%，月供为3005.89元；下个月起利率为7.05%，月供为3113.21元。月供增加107.32元。

贷款时间在今年4月6日至7月6日期间：按基准利率上浮10%执行，现在的利率为7.48%，月供为3217.48元；下个月起利率为7.755%，月供为3285.03元。月供增加67.55元。

理财师还提醒市民，如果算不清下个月到底要还多少房贷，不妨找专业人士事先算一算，或者干脆在第一个月多存一点钱，第二个月就不会再出错了。他表示，为了几十块钱的疏忽，上了信用黑名单的话，是非常得不偿失的事情。

支招

四种情况提前还贷不划算

提前向银行还房贷，并非每个市民都适合，中信银行谢瑾认为，至少有四种情况提前还房贷就不划算。

正享受利率优惠的市民

对于正享受7折、8折或85折利率优惠的房贷，即使央行今年三次加息以后达7.05%，这些房贷下个月执行的利率也不算高。因为在银根收紧的当下，实在很难再享受到贷款利率优惠了。所以，即便手头宽裕，也可慢慢还贷。

想做投资理财的市民

对于经常在进行投资理财的市民，如果手头又有不错的投资渠道，在银行资金仍然比较紧张的背景下，把这笔钱拿去投资理财，获得的收益率也可能会高于贷款利率。

不久还会找银行贷款的市民

如果你预计不久还会找银行贷款，此时把钱拿去提前还个人房贷以后，一旦银行在未来一段时间资金仍然吃紧，你再找银行申办贷款的利率，有可能会在基准利率上上浮10%到30%，甚至可能会上浮更高的比例。

等额本息还款到中期的市民

如果借款人到还款中期再选择提前还贷的话，已经偿还了大部分的利息，提前还款的部分则更多的是本金，这种情况再选择提前还贷的话意义不大。

新观点

房贷理财“现金为王”

银行理财专家指出，目前的房贷理财要“以不变应万变”，贷款人需紧盯政策“风向标”来制定理财规划，最大程度利用好贷款资源。

银行相关人员分析，从目前提前还贷的申请来看，很明显的原因是股市不好，找不到投资渠道，只好提前还贷。春节后提前还贷就增多了。另外，加息预期也让很多投资者选择了提前还贷。

现在股市不好，恰是投资机会，因为好的机会一定是在低点。除了股市外，固定收益的理财产品也很多，黄金现在可以做空，也可以投资，投资机会还是很多。对于很多选择提前还贷的客户，理财师们普遍建议不要提前还贷。

房贷应该被视为一种贷款资源，现在很多人想获得却难以实现目的。提前还贷就把钱用死了，虽然现在股市、楼市不好，但是一旦好起来，等到机会来了，你手里却没有钱，这才是最苦恼的事情。

“在货币政策没有变化的情况下，贷款总规模仍处于紧缩状态，大家就可以不必着急提前还贷。”某银行理财师表示。相关政策可以说是大家的房贷理财“风向标”，一旦货币政策出现宽松的信号，大家可以结合自己的理财计划和资金情况，考虑提前还贷。

提醒

提前还贷注意三个问题

提前还贷注意三个问题：首先要问清银行要求，如是否要收违约金。客户也要准备相关文件，如身份证、借款合同到银行办理审批手续。客户要及时退保及解抵押。借款人如果结清贷款的话，一定要及时携带房产证、结清证明和抵押在银行的其他权利证去各区住建委办理解抵押。这样自己的房产才可以说完全是属于自己的财产。

报纸发行全省 网上发布全国 一个电话 立刻上门 华声在线同步发布

鼎极分类信息

刊登 13875895159 热线 0731-84464801

岳阳广告发行点：18973045315 株洲点：28163526 星沙点：13607490384 湘潭点：13307326463 宁乡点：87879018

广告35元/行起 公告40元/行起 每行按13个字计 郑重提示：本栏信息不作法律依据，请慎重核对对方身份、资信，切勿盲目轻信往来

交友 声讯

郑重提示：交友请核对身份，交往请慎重，警惕骗子行骗，切勿盲目轻信往来

湘女相伴 大学生，白领，模特 18684822018

【有你有我才是家】本人男51岁转业军人现经商性格随和前妻离世多年有一女儿起起落落现有车有房事业发达但倍感孤独诚寻一位身体健康温柔贤惠的女生为伴可带老人小孩电话13418497555亲谈

49岁男亲征 丧偶退伍军人现自营实体经济优身体健康真诚觅体贴真心相爱的女士成家，不介意有孩13510286237不诚勿扰

本人征婚 男49岁丧偶，为人正派有涵养个体经营经济优，诚觅一位温柔善良有爱心女士携手后半生有小孩可13510504165本人亲谈

女33岁丧偶独居温柔贤惠貌佳，自营生意多年，诚寻健康重感情有上进心男为夫，贫富不限，有孩视亲生13631524494本人接听

《家的味道，是您亲手做的菜肴》征婚女39岁经商贤惠善良有修养诚寻一位重情踏实稳重的男士携手夕阳13418493000亲谈非诚勿扰！

女32离1.63肤白大方美丽经商独居诚交成熟稳重男士为友13187318525

【只谈情 不说爱】：温柔气佳女27岁高雅肤白靓丽，丰满迷人体贴有涵养寻健康品正有爱心男圆我美好心愿15990799061亲谈

本人征婚：男47岁丧偶独居随和有修养，经商经济优，诚寻贤惠顾家孝顺女为伴，贫富不限，有孩视亲生13425198018本人亲谈

寻觅真情：小慧28岁靓丽大方夫有企业离寻实在男给我有孩家不重年龄贫富可交友助你15979357772

靓女36经商富裕独住房车全不谈婚姻只交友15574846589

公 告

遗失声明

长沙雨花区金朝霓虹灯设计服务部原公章遗失，特此声明作废。

遗失声明

长沙市芙蓉区宜居门业经营部遗失长沙市工商行政管理局芙蓉分局核发的营业执照正本，注册号430102600138469，另遗失长沙市芙蓉区国家税务局核发的税务登记证正本，税字432321731287131，特此声明作废。

遗失声明

尹继东遗失坐落于枫林二路航发锦绣家园5栋603房的权证号为00424953的房屋产权证，声明作废。

遗失声明

遗失由长沙市工商局于1995年5月4日核发的长沙冠通科技发展有限公司营业执照正本一本、副本二本，注册号为4301002000214，声明作废。

唐志刚遗失户口内页，身份证号：430103197603071016，声明作废。

公司解散清算公告

湘潭冀东水泥有限公司股东于2011年12月5日决议解散公司并于同日成立了清算组。为保护本公司债权人的合法权益，请债权人自本公告发布之日起45日内向本公司清算组申报债权。

清算组联系人：高阳。

联系电话：15873640170

湘潭冀东水泥有限公司清算组

2011年12月13日

清算公告

湘潭县金湘莲食品有限公司经股东会决议解散公司，现已成立清算组进行清算。请各债权人自本公告之日起四十五天内，向公司清算组申报其债权。逾期不申报的，视其为没有提出要求。清算组负责人：刘先生，电话：18673420907，联系地址：中南建材市场，特此公告。

湘潭县金湘莲食品有限公司清算组

2011年12月12日

遗失声明

长沙市芙蓉区锦丽绣庄遗失发票3份，发票号：03172859、03172894、03172875，声明作废。

遗失声明

湖南鸿顺祥办公设备有限公司遗失长沙市开福区地方税务局2011年7月核发的税务登记证正副本，税号：湘地税字430105576599095，声明作废。

遗失声明

长沙芙蓉区导向汽配行遗失中国人民银行长沙中心支行核发的银行开户许可证，核准号：J5510008330001，声明作废。

谢佳慧遗失集体户口卡，身份证号：430721198806200025，声明作废。

芙蓉中路松桂园地段房地产转让公告

受托，我所发布芙蓉中路一段479号建鸿达现代城23楼和26楼房地产转让信息。标的一为23楼整层房地产，转让挂牌价人民币915万元。标的二为26楼整层房地产，转让挂牌价人民币918万元。两标的建筑面积均为1356.75 m²，交易保证金均为人民币200万元。公告截止期为2012年1月10日。详见www.hnaee.com，联系人：陈先生13907315318。

湖南省联合产权交易所

2011年12月13日

段明君遗失户口内页，身份证号：430121198106168228，声明作废。

李文权遗失湘迁字第00131816号的户口迁移证，声明作废。

遗失声明

长沙市芙蓉区太谷管件经营部遗失银行开户许可证，核准号：J5510004967501，声明作废。

公 告

湖南大学自2011年11月10日起解除与孙星明、杨林聪的劳动人事关系；自2011年11月29日起解除与宋广征的劳动人事关系，且学校保留进一步追究相应法律责任的权利。特此公告。

湖南大学

2011年12月12日

遗失声明

宁乡县双凫铺镇张立新遗失国有土地使用证，证号：（2003）1827号，遗失国有土地出让合同，宁土合（2003）874号，声明作废。

遗失声明

湖南省联湘经贸有限公司遗失银行开户许可证，核准号：J5510002810601，编号：5510-00297434，声明作废。

遗失声明

长沙渝杰生物科技有限公司遗失：长沙市工商局雨花分局2010年11月18日核发的4301110001 06115号营业执照正副本；组织机构代码证正副本和IC卡，代码56590216-7；地税税务登记证正副本、国税正本，税号430111565 902167；银行开户许可证，核准号J5510013572502声明作废。

遗失声明

长沙天穹电子科技有限公司遗失银行开户许可证，核准号：J5510010593501，声明作废。

遗失声明

芙蓉区环卫局刘运兰不慎遗失湖南省非税收入现金票据：00014331（其中01-57和99-100）共59张特声明作废。

遗失声明

长沙奇源饮品有限公司庞庆佳遗失中国人民银行宁乡支行核发的开户许可证正本，核准号为：J5510002300101，声明作废。

遗失声明

宁乡县双凫铺镇张立新遗失国有土地使用证，证号：（2002）1250号；遗失国有土地出让合同：宁土合（2002）815号，声明作废。

遗失声明

长沙美旭装饰设计有限公司遗失财务章、法人私章各一枚，声明作废。

遗失声明

湖南海隆劳务有限公司遗失长沙市工商局雨花分局2011年8月11日核发的430111000129566（2-2）S号营业执照副本，声明作废。

注销公告

经长沙市翰海会展服务有限公司股东会议决定注销，请各债权人自本公告登报之日起45日内向本公司清算组申报债权。联系人：周育才，电话：13517408356

以下证件公示作废

千惠商贸湘A02075，陈卫红 京E27544，仁达实业湘AY3148各行驶证。湖南师大湘A42520、湘A06851；龙骧集团湘AY0102、湘AY0660；客运集团湘AY0365各登记证书。