

买房提前还房贷,真的划算吗?

扬子晚报 10月12日讯 买房按揭已经成为现在人们买房的一种主流方式,之后,便是房奴的还款之路。然而在中国传统文化里,欠钱仿佛是悬在头上的一把刀,“无债一身轻”是每个新老房奴心心念念的渴望。

所以,大部分房奴还是想提前把房贷还掉,减轻月供压力。

提前还款,真的划算吗?

银行是按照约定的利率,以月为单位结算利息,本月还款利息=欠银行的本金总额*月利率。也就是说,占用了多少

本金就还多少利息。

前几年还的利息多,是因为占用了大额的本金,随着每月还了一笔又一笔本金,占用银行的本金总额逐渐减少,每月还的利息自然随之减少。

无论是等额本息还是等额本金,虽然总利息相差很多,但从实质上并没有区别,谈不上哪种方式银行多收了利息,多占了便宜。

以下情况,需要提前还贷:

即将买房/卖房,卖房的时候,结清贷款撤销抵押是刚需。当然,在需要办解抵押手续的

前一刻再还也不迟。公积金账户余额多。

在很多城市公积金是专款专用、不能提取,如果公积金账户里积累了较大额的资金,放在账户里只能享受几乎忽略不计的活期存款利息的话,那还不如提前还贷。

近年,房价上涨快,很多房屋的评估值比购买时上涨许多。需要经营周转的人,往往将房屋抵押贷款作为最好的融资渠道。多数银行抵押贷款不能办二押,那么这时候就需要将按揭还清,再将房产抵押给银行获得贷款了。



新一轮成品油油价再次上调,92号汽油已步入8元时代。
中新社记者 张云 摄

保障措施有精度 民生服务有速度



常州市国土资源局金坛分局相关负责人接受市民咨询与投诉

上线嘉宾

潘洪军 常州市国土资源局金坛分局副局长
孙云清 常州市国土资源局金坛分局副局长
徐月生 常州市不动产登记中心金坛分中心副主任

关注百姓心声,搭建沟通桥梁。10月19日上午10:00-11:00,区国土资源分局相关负责人走进政风热线节目演播室,就市民关心的热点问题进行沟通交流。

优化“三农”服务 强化保障措施

一村民咨询,申请农居民建房,需要符合哪些条件?农村宅基地是否可以转让和抵押?

潘洪军答复:申请农居民建房首先“户口要在本村”;其次在本村具有生活生产资料,承担相应义务;另外未享受过宅基地,如果有转让或出租宅基地的行为就不能再申请,也就是通常所说的“一户一宅”。当然,人均宅基地标准低于规定标准也可以申请;原房屋破旧,不适合居住,需改建、翻建的,也可以申请。申请事项要看具体情况,如家庭人口情况、现有房屋居住面积、现有宅基地面积是否低于

规定标准等。目前,我区农村宅基地只可以在本村内部转让,还有一个前提是,受让方必须符合可以申请宅基地的相关条件,农村宅基地目前不可以办理抵押,但随着农村集体土地管理制度改革深入,不久的将来可以预见是可以办理抵押的。

儒林镇五叶村一农户咨询,家里有一亩多田,一直以来种水稻的,现在看人家都养螃蟹,也想养螃蟹增加收入,问是否可以?

潘洪军答复:《基本农田保护条例》第十七条规定:禁止任何单位和个人在基本农田保护区建窑、建房、建坟、挖砂、采石、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其他活动破坏基本农田的活动。禁止任何单位和个人占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。法律虽有明确禁止性规定,但并没有相对应的罚则对该行为实施行政处罚,

目前中央1号文件鼓励农户增产增收,但不能破坏土地种植条件,也不能改变土地使用性质。围塘养殖应以围土形式在四周堆起田埂放水养殖,且国土部门会协调当地政府加强跟踪监管。

直溪镇一农民咨询,光伏发电项目用地啥政策?可否在农用地上建设光伏方阵?

潘洪军答复:光伏电站项目用地应严格执行《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新新用地的意见》规定,使用未利用地的,光伏方阵用地部分可按原地类认定,不改变土地用途,用地允许以租赁等方式取得,双方签订补偿协议,报当地县级国土资源主管部门备案,其他用地部分应当办理建设用地审批手续。在农用地上建设光伏方阵的,用地范围需符合土地利用总体规划 and 土地利用计划,所有用地均应当办理建设用地审批手续。

薛埠镇一村民咨询,南沿江铁路最近开工建设,问建设用地是否允许占用基本农田?

潘洪军答复:铁路等重点建设项目应合理优化工程设计,尽量减少或避免因工程施工需要用耕地特别是基本农田。但对于无法避让的,经充分论证后,永久占用部分需要办理用地报批手续,涉及临时用地的,需要办理临时用地手续。

一村民咨询,他在老家承包了一片鱼塘,为了方便,想在鱼塘边搭建一个看护房,应怎么办?

孙云清答复:如果鱼塘搭建地点不在基本农田范围,并且是简易结构看护房,按要求将手续办理齐全,则不算违法,反之需按照违法用地处理,具体的事项与所在地国土所联系。

朱林镇红旗村一村民咨询,他种了78亩地,因生产需要想占用2亩左右土地搭建生产用房用于堆放粮食,问如何办理用地审批手续?

潘洪军答复:依据《金坛市人民政府办公室关于进一步完善设施农用地管理的实施意见》的规定:粮食种植面积低于100亩的不得申请配套设施用地。种植土地只有78亩,不符合文件规定,不能办理用地审批手续。

优化国土服务 助推经济发展

一有企业咨询,目前我区工业用地的价格是多少?

孙云清答复:我区“坛政发[2018]78号”对工业用地出让最低价标准进行了调整,文件规定:从今年10月1日以后,工业用地出让最低价标准,金坛经济开发区、金科园、华科园由原来的25万元/亩调整为30万元/亩,其他镇区由原来的25万元/亩调整为28万元/亩。

有企业咨询,租赁的国有土地是否可以办理抵押登记?

孙云清答复:租赁的国有土地设定抵押时需同时对地上建筑物一并设定抵押权,抵押年限不得超过国有土地的租赁期限。

庄城一村民咨询:1997年房产登记时是他父亲名字,但土地证登记时是他哥哥帮忙办的,所以土地证是他哥哥名字。他父亲想把土地证名字更正过来,问能否重新办理土地证?

徐月生答复:目前我区已

实现不动产统一登记,可到金坛国土不动产登记窗口申请办理。出具情况说明,将大规模补证时误登的事实、更正申请陈述清楚,由所在村村委、国土所、镇政府三方调查核实,若情况属实在情况说明上盖章同意申请人更正;申请人双方、误登对象双方带本人身份证、户口本、结婚证等证件和房产证、土地证原件到金坛国土不动产登记窗口填写更正申请表等再办理更正登记。

一市民咨询,他有一老房子,土地证房产证都有,他听人说现在要换不动产权证了,问是否需要换证?

徐月生答复:老房子的权利人、面积、坐落均不变的情况下,原房产证土地证可以继续使用,不需要换不动产权证,如果需要换证,可以到不动产登记中心办理。

蒋建君 王舒

短评:国土部门围绕资源保护和保障发展及服务民生下足了功夫,但资源节约集约和经济发展是永恒主题,国土部门要按照既定目标,做好“三篇文章”。保障措施有精度。继续强化服务理念,在单位用地上做好指导、用地预审和规划衔接等工作,确保项目第一时间审批并开工建设;服务民生有速度。不动产登记中心要以创建全国示范窗口为契机,继续实行特殊服务、集成服务、优质服务;国土执法监管有力度。要继续建立以政府为主导,国土部门牵头,部门联动的执法监管共同机制,集中开展卫片执法整改行动,严厉打击违法用地行为,优化用地环境。

