



# “提前还房贷”成热点话题 法律层面是否可行？一定划算吗？

近日，“提前还房贷”连续登上各大社交平台热点话题。提前还贷为何热了起来？在法律层面是否可行？提前还贷划算吗？记者就此采访了多位专家。

## A 不少购房者为何选择提前还房贷？

日前，人民银行、银保监会发布《关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》。

随后，不少城市的房贷利率快跑进入“3”时代。1月29日，郑州部分银行将首套房贷利率最低降至3.8%；1月30日，福州宣布首套房贷利率下限下调至3.8%；1月31日，珠海部分银行宣布首

套房贷利率最低可从3.9%下调至3.7%。截至目前，已有近30个城市调整了首套房贷利率。

“虽然近年来贷款市场报价利率(LPR)多次下降，但部分存量房贷利率仍然显著高于目前的平均房贷利率，尤其是去年以来，首套房贷利率下限调整之后，存量房贷利率与新增房贷利率的利差进一步

扩大。”招联金融首席研究员董希淼认为，部分存量住房贷款利率偏高，是购房者提前还款的原因之一。除此之外，他分析，受去年以来金融市场波动加剧的影响，一贯稳健的部分银行理财产品出现“破净”，普通居民投资收益下降明显，因此有些居民会倾向于将原来用于投资的部分资金拿来提前还款。



## B 提前还房贷在法律层面是否可行？

“提前还款是否构成违约需要根据借款合同的具体内容等来进行判断。”中国人民大学法学院教授刘俊海告诉记者，根据《民法典》第五百三十条规定，债权人可以拒绝债务人提前履行债务，但是提前履行不损害债权人利益的除外。债务人提前履行债务给债权人增加的费用，由债务人负担。

“法律相当于平衡了银行(债权人)与购房者(债务人)

之间的利益，即购房者有权提前偿还贷款，对于其提前履行债务给银行增加的运营成本等费用，由购房者负担。银行作为债权人，是否允许购房者提前还款以及是否收取一定的违约金或补偿金等，需要根据其与购房者签订的借款合同来决定。如果双方的贷款合同中规定，提前还贷需要支付违约金或补偿金，就需要按照合同执行收取费用。”刘

俊海说。刘俊海还对提前还房贷的时间做出分析，他表示，如果贷款合同没有约定提前还房贷的具体时间限制，购房者需要与银行预约时间。此外，如果银行故意拖延办理提前还贷，可通过向贷款银行总行进行投诉、向银保监会和政务部门进行投诉、向法院起诉这三种渠道维护购房者自身合法权益。

## C 提前还房贷就一定划算吗？

“要不要提前还房贷还需理性考虑。”董希淼表示，判断是否需要提前还房贷，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。此外，还需要为自己生活、养老等留足资金。

董希淼进一步解释，从还款方式看，一般来说等额本金这种还款方式前期偿还的本金多、利息少，相比来说提前还款会更划算一点；等额本息这种还款方式前期偿还的利息多、本金少，如果还款已过半，其实可以不考虑提前还款。

“提前还房贷切莫盲目跟风。购房者的贷款合同千差万别，需要具体问题具体分析，既要考虑自己的投资能力和资金安排，也要考虑未来金融市场和房贷利率变化，综合作出判断。”董希淼提醒到。

据人民网

# 现房销售来了，取消预售制的时机到了吗？

## 1 住建部首次明确出现房销售概念

1月17日召开的全国住房和城乡建设工作会议明确提出，有条件的可以进行现房销售，继续实行预售的，必须把资金监管责任落到位。

会议结束后的近一个月内，山东、安徽、河南等省提出试点现房销售。多位业内专家在接受记者采访时表示，渐进推行现房销售，最符合消费者利益。

“现房销售不仅能更好地保障购房者的合法权益，也能推动房地产开发企业承担更大责任。”上海市房地产科学研究院院长严荣表示，这是住建部首次系统、明确地提出现房销售的概念，各地和房企也要关注，根据实际情况对商品房销售做出适当调整。

今年以来，多地鼓励试点现房

销售。1月31日，山东省提出，逐步提高预售门槛，鼓励有条件的地方先行先试，开展现房销售试点；2月6日，安徽省表示，今年将因地制宜开展现房销售试点；同日，四川省提出，支持有条件的城市开展商品房现房销售试点；2月7日，河南省明确提出以郑州、开封为试点，积极探索预售制度改革和现房销售。

严荣认为，当前若干省份明确推进现房销售试点，是一种值得鼓励的尝试。一方面，可以控制交付风险的新增量，防范交付风险总量继续增长，为房地产市场平稳运行夯实基础；另一方面，通过试点能形成现房销售的有益经验，为完善新建商品房销售制度提供重要参考。

## 2 现房销售好处显而易见

和现房相对应的就是期房。据了解，一般将在建的、暂不满足交付使用条件的、尚未取得产权证书的房屋称为期房。

“目前大部分商品房都是期房销售。1994年《中华人民共和国城市房地产管理法》出台，建立了商品房预售许可制度。”严荣称，商品房预售制度是我国房地产市场体系中的一项重要制度，包括预售许可、预告登记、按揭贷款和资金监管等内容。在我国房地产市场快速发展的历程中，预售制度发挥了重要作用，但也存在一些问题。例如，一些地方对商品房预售资金监管还不够严格，购房者需要承担房屋不能按时交付的风险等。

“现房销售的好处显而易见，如果购房者看中房子就不购买，住宅有质量问题也能提前注意到，这将大大减少商品房消费纠纷。”严荣说。

## 3 逐步推行现房销售防止一刀切

多地试点现房销售模式，那是否意味着取消预售制的时机到了？

“目前还有待评估全面推行商品房现房销售可能带来的影响，可先以试点方式渐进推行。”严荣认为，渐进推行现房销售，最符合消费者利益。一来可以给房企留出一定的时间调整模式，二来对保持房地产市场平稳运行也有好处。

安徽省房地产业协会副秘书长郭红兵认为，现房销售是大势所趋，但对房地产开发企业来说，现房销售有较大的资金压力，会影响到一段时间内整个楼盘项目的开发和推盘量，建议逐步推进，不可一刀切。

严荣分析认为，调整商品房销售制度需要考虑城市住房供需关

系、房价平稳状况、住房开发供应能力、住房金融市场运行体系等因素。“由于我国房地产市场‘区域分化’的特征较为明显，改革调整相关制度需坚持‘因材施教’的总体思路，同时加强研究全面改革调整商品房销售制度的思路和配套措施，确保平稳推进。”

据人民网

现房销售吸引众多购房者。 搜狐图片

