



# 房贷市场再起“风波”

## ——五次加息一次“兑现”提前还贷再成议题

央行自今年3月第一次加息,至今已加息五次,房贷利率也将从年初的6.84%涨至7.83%。而五次加息之后的结果,将从明年元旦开始一次性实施,如此一来,许多贷款买房者将面临五次加息后的新利率。迅速上升后的利率对每月还贷有何影响?是否应提前还贷,已成了人们茶余饭后的谈话热点。

### 房贷利率提高再次引发提前还贷热

王先生是2004年在香榭丽舍用公积金贷款买的房子,在工行贷了17万元,贷款期限为20年。看到加息的消息后也是心急如焚,觉得一会儿一涨,太频繁了,“这每个月都要多还钱呢!”王先生心疼地说。面对这种情况他自然就考虑到了提前还贷的问题。

对于众多贷款买房者而言,有此忧虑的自然不在少数。高先生作为贷款买房队伍中的初来乍到者,在得知五次加息将从明年元旦开始实施的消息后,也不禁产生了一丝忧虑。他最近刚在金源第一城购买了一套41.1平方米的小户型住房,贷款手续正在办理中,估计将从2008年1月份开始按揭。

一般情况下,像高先生这种刚参加工作不久的年轻人买房,积蓄都有限,月工资也只是刚好能承受月供,如果从2008年1月份开始增加利率,他还贷的压力无形中增加了不少。

当然,如果能在12月份就开始按揭,高先生打算选择固定利率,“选择固定利率,12月份开始还贷和明年1月份开始还贷,差别就比较明显了。”这样一来,高先生以后的还贷利率就是加息前的了。据了解,眼下大多数年轻人买房都会选择这种固定利率。

在这种忧虑的熏染下,提前还贷热在银行事务中更是可见一斑。据中信银行郑州分行零售银行部个人贷款管理中心主任李冬介绍,自11月中旬以来,有很多贷款买房者电话咨询提前还贷的问题,而前来实际办理提前还贷业务的也为数不少。一般

临近年底前来办理此业务的本身就多,再加上五次加息将从明年元旦开始统一实施,更是促使银行提前还贷业务的办理形成了一股热潮。

### 专家建议 提前还贷需谨慎而行

从明年起,按揭买房者将一次性消化五次加息所增加的负担,此政一出,在众多贷款买房者中引起了一阵不小的恐慌,从而引发银行受理提前还贷业务随之增加。那么,迅速上升的利率对每月的还贷有何影响?而“提前还贷”是否适合所有的人呢?中信银行郑州分行零售银行部个人贷款管理中心主任李冬给出了意见。

据李冬介绍,对于每个月还款金额为定数的等额本息贷款者来说,由于前期压力较小,便于安排理财计划。在其月供的构成中,利息占据了较大的比例,所还本金比较少。而提前还款是通过减少本金来减少利息的支出,那么,在还款的初期进行提前还款,就可以有效地减少利息支出。但随着还款期的推进,本金逐渐增加,利息逐步减少,本金开始多于利息。如果在中期之后还款,那么所偿还的其实更多的是本金,即实际能够节省的利息比较有限。因此,他建议,消费者如果资金不是很充裕,最好不要急于提前还款。

“在目前的商业贷款中,等额本息法为使用最广泛的一种还款法。另一种常见的还款法则是等额本金法。”李冬告诉记者。那么在这一种还款法中又有哪些人适合提前还贷呢?

所谓等额本金还款法,是指每个月偿还的本金相等,然后根据剩余本金计算利息。因此初期还款

较多,压力较大。随着本金不断减少,月供也不断递减,这样后期的还款则显得比较轻松。李冬首先详细解释了这一还款方式。他认为,使用此种还款法,且还款期已达1/4之后,消费者可不必急于提前还款。因为,此时在月供的构成中,本金开始多于利息。如果这个时候进行提前还款,那么所偿还的部分其实更多的是本金,这样就不利用有效的节省利息。如果已进入后期,则更没有必要用一笔较大数额的资金进行提前还款了。“因此,对于加息后的利率提高,贷款买房者最好不要盲目跟风,是否提前还贷,则要根据自身情况谨慎而行。”李冬郑重地提醒消费者。

“当然,如果消费者的资金有更好的投资理财渠道,或者资金运作能力比较强,可以获得更高的回报率,只要资金所产生的收益高于提前还款所节省的利息,那么,从发挥流动资金的效用看,这部分消费者就没有必要把资金用于提前还款。”李冬提醒人们。

既然有人适合提前还贷,那么在具体办理时应注意些什么呢?李冬就此给出了一些建议:首先,要看合同约定,在贷款合同中是否有违约金的约定以及提前还贷的次数、金额限制等。其次,就是提前还贷的时间申请,有些银行可能需要提前几个工作日进行书面申请,这些都需要注意。

最后,他认为,在国家目前的宏观调控政策下,人们是可以看清近期利率走势的,这样最好选择固定利率或者是阶段性的固定利率,也就是固定利率与浮动利率相结合的贷款方式。如此一来,就可以锁定资金成本,规避利率波动风险。

武淑贤

### 装修知识

#### 家庭装修常见圈套揭秘

良好的设计是家庭装修成功的一半。消费者花几十万元买房装修总想换个满意放心,但由于许多消费者对家庭装饰设计的认识程度较低,加上居住空间、审美能力有限,在家庭装修设计过程中只能凭感觉、靠印象、多效仿、随大流,而相当一部分所谓的装修设计师,其实对室内装潢设计的专业知识掌握不足,对室内设计的目的不够明确,对装修的理解也比较肤浅,甚至给消费者下“套”、故意误导。业内人士日前向记者揭开了当前装修设计领域存在的几种陷阱,并阐述了人性化、舒适化的科学装修设计理念。

#### 陷阱一 设计图诱你上钩

如今,不少装修公司见有客户上门,设计师们就会忙不迭地拿出一大堆室内设计的平面图、立体图和效果图。

效果图其实不可轻信,因为这些图纸的真实性、可操作性都有待实际施工的检验。一些设计公司为了制作出效果最佳的图纸,会采用各种各样的技术手段。例如,一间四五平方米的卫生间,在设计师的镜头下可以显得宽敞无比、气派非凡,其奥秘就在于设计师在拍摄样图时选用了广角镜头,而这种视觉效果是人的正常视角根本无法达到的。

#### 陷阱二 不必要的装饰耗你钱财

目前,相当一部分消费者存在“家庭装潢要一步到位”的错误观念,而不少装修设计单位就利用消费者这种不成熟的消费心理,在室内设计方案上大做文章。如有的设计师在设计中故意增加装修项目,不需要做柜的地方加上个柜子,没必要吊顶的地方非要做上一圈吊顶,不应该凿墙挖洞的地方硬生生地凿出一个洞来。这种纯粹为了装饰而装饰的设计做法,使得装修报价可以不断抬高,而设计师的提成也就水涨船高了。

#### 陷阱三 “免收设计费”让你更破费

消费者李先生曾向当地消协投诉,某装修公司许诺免收设计费,但先要缴付2000元装修定金。当李先生不满意设计打算另换一家装修公司时,这家公司当即翻脸要扣下几百元设计费。针对此事,一家装修公司的老总私下透露说,设计是装修工程的灵魂,成功完美的设计意味着装修工程完成了一半,而设计作为装修工程中重要的知识产权绝不会不收费,装修公司即使口头承诺免费,其实必定会在以后的装修施工中补回来。高山

# 家装时尚之:完整家居

流行元素不仅仅是时尚、前沿的代名词,在更多的情况下,流行元素是随社会经济文化发展应运而生的、能够为大众带来更加优美生活感受的创新因子。2006年锦华放心家装率先在业内推出了完整家居新装修理念,打破了传统的装修全包模式,从理念到实践是一个全新的过程,它可能只适合部分人群,也可能并不被大家所接受,但作为城市精英一族这种全新的模式能为他们带来什么呢?



### 流程、规划更加完整

完整家居不等于传统的全包模式,它从定义上更趋向于先进的装修模式,除了完成传统的设计施工环节外,还要将装修用的材料、家具、门、橱柜、地板、瓷砖、洁具等都纳入家装公司的生产流程中,并且形成工厂化生产的模式。通俗的说法就是家装集成。家装集成大体可以理解成品牌的集成,是对众多优秀建材品牌本身的集成,也是将这些品牌与以龙头装修公司相结合的集成。它们以一个整体面貌出现,为客户提供整套质优价廉的材料组合以及全程细致的配套服务,完整家居的三大优势:省心、整体规划、风格更雅。整个家装工程由设计师全程负责,从设计、选材、施工到装饰全程服务。良好的计划性有效保证了家装整体风格的协调统一,避免了工程的前后脱节,保证家居环境的完美。

刚结婚不久的张先生有件非常苦恼的事情:由于他和太太工作都非常忙,又急于结婚,所以新房在装修过程中,材料都是断断续续通过轮休买回家的,卧室的灯、壁画与壁纸非常不搭配,每天进到卧室心里就有点疙瘩。要么重新买灯和壁画,要么就把壁纸重新换掉,在无形中浪费了人力、物力。如果在装修前交给专业的设计师,做出全程的整体规划就恰好解决了这个问题,有效的协调统一、整体规划,避免了环环相扣的问题。

### 成本节约更加完整

传统的装修全包模式让很多消费者担心的原因有:害怕装修公司 and 材料供应商之间有猫腻,价格不透明、质量无保障等。在大商集团工作的小杨说:“平时工作忙,谁会关注市场上各种建材的价格?如果把装修全包给家装公司,他说多少钱不就多少钱,再说

了现在品牌那么多,以次充好我们也不见得知。”所以,消费者买装饰材料总希望买得舒心、用得放心,在拥有越来越多选择机会的今天,质量和信誉就成为客户最为关心的事,针对这点完整家居发挥了自己的专业优势。

完整家居要求的一站式服务,装修公司完全站在顾客的角度考虑问题,首先,为了吸引更多的客户,会在质量上为客户着想,为客户购得最优的装饰材料;其次,在服务态度上,创自己的品牌和信誉;第三,万一发生纠纷,如产品有辐射、甲醛超标等,客户可以直接找装修公司,通过装修公司与材料商进行协商并解决问题,避免了亲自去找材料商的麻烦;更为重要的是,客户不必为了买材料到处东奔西走,浪费人力、物力和财力。省力、全程服务,悠闲更轻松。装修过程中,客户难免会遇到材料用量预估不足、使用超支或不合理要求的现象,使客户们不得不在施工现场与各材料、家具市场之间来回奔波,苦不堪言,而一旦中途有什么闪失,也是自己的事情,只得由自己承担。完整家居的集成托管服务就帮客户避免了这一类问题。装修中所要的购、补、退、换、送货等等诸多繁琐的事情,都将由装修公司代劳。

### 时间、细节体现完整性

郑州腾飞装饰公司的工作人员认为完整家居模式从理论上讲,为顾客节约了大量时间和省去了很多麻烦,但郑州大部分的顾客仍然会选择自己买材料,参与设计。因为,地板和瓷砖的差价太大,从几十元到几百元不等,而且颜色、图案也得根据顾客的喜好来定。郑州超凡装饰的设计师介绍说,在郑州市场比较走在前沿的是全包模式,超凡提供给顾客的全包模式由前期的设计方案,包括材料品牌、价格等,顾客只需要在前期参与设计过程,后期就可完全省心,通过全包顾客不仅省心,还可以在很小细节方面省下一笔开支,例如公司有自己的固定供应商,为顾客提供的材料保证是市场最低价,五金、螺丝等也不可能造成浪费,所以设计的结果往往会高出顾客的期望。

省钱、集中材料,价格更优。利用配材优势,以团购形式与材料供应商达成最低折扣协议,再将优惠折扣让利给消费者;加大采购价格的透明度,加强售后服务以及在材料的品种、花样上多下功夫,保证在价格实惠的同时保证质量过硬;为客户节省宝贵的时间。给客户创造最大实惠空间,免去中间繁琐的环节,如此完整的家装方式,怎能不时尚。刘文旭

### 相关链接:

#### 装修购买实木地板“七部畅想曲”

材种:实木地板的材种众多,有进口材、国产材,有珍贵的花梨木、柚木,也有大众化的甘密豆、桦木、水曲柳等,由于这些地板材种不同,价格差异很大。消费者在挑选地板材种时,要挑选材性比较稳定和自己喜爱的花纹、颜色的地板。

规格:从木板稳定性来说,地板尺寸越小,抗变形越好,为此要选择偏短、偏窄的实木地板,尽量减少实木地板的弯、扭、瓢、缩、拱等现象。地板专家认为,短的比长的好;窄的比宽的好,并且价廉物美。

含水率:实木地板含水率是直接影响地板变形的最重要因素,所购地板的含水率必须与当地平衡含水率相近。买地板时必须请销售人员测定地板含水率,其方法很简单:在展厅先测定所购地板样品的含水率,然后开箱验收所购地板的含水率,若两者含水率仅差1%至2%,则属于适合当地铺设地板的含水率。

加工精度:用8至12块地板在平地上拼装后,用手摸和眼观的方法观察其加工精度是否平整、光滑、榫槽咬合是否合适。不宜过松,也不宜过紧。

材质:用眼观察地板是否为同一材种,板面是否有开裂、腐朽、死节、虫眼、蓝变等材质缺陷。通常对色差、活节、纹理等不必过于苛求,这是木材的天然属性。正是色差、富有变化的天然纹理,显示了实木地板的自然本色,是当前国际上家庭装饰所追求的时尚。

油漆质量:板面经过油漆加工后均称其为漆板,挑选时要注意三要、三无。三要是:漆面要均匀、光洁、平整;三无是:无漏漆、无气泡、无龟裂。

售后服务:在选购地板的同时,消费者为防止发生不必要的麻烦,需要考虑一系列问题。例如:地板怎样铺?谁来铺?何时铺?怎样保养?谁负责保修等。



### 家居风情

#### 楼梯 家庭装修不可忽视的地方



有的居室中的楼梯就在房间的中心,即使不在中心,楼梯作为连接上下层的通道,也应该是家庭装修不可忽视的地方。

#### 材料不同风格各异

常见的楼梯装修一般是木踏板和木或铁艺的扶栏,锻铁或铸铁的使用源于古代欧洲国家,因此也许更适合家庭装修为欧式风格的家居环境,但我们会看到,很多家里,无论是摆放着中式古典家具,还是现代简洁的居室设计风格,都一概用铁艺扶栏来装饰楼梯,这就违背了室内设计要协调统一的原则。

其实能够用来装饰楼梯的材料还有很多,如钢材、石材、玻璃、绳索、布艺、地毯等。将这些材料恰当组合使用,并与整个居室风格相匹配,一定会有很好的效果。

木材:在楼梯的装饰中应用较为广泛,市场上卖的木地板可以拿来直接铺装做踏板,扶手也可以选择相应的木料来做。木材的特点就是自然、柔和、温暖,一般家庭都选用木材。

钢材:在一些较为现代的年轻人、艺术人士的家中较为多见,它所表现出的冷峻和它材质本身的色泽都极具现代感。

玻璃:本身所具有的通透感在做楼梯装饰时,效果更是不凡。现在市场上有喷花玻璃和镶嵌玻璃,可以把它用在楼梯扶栏处,更绝妙的用法是将楼梯台阶做成中空的,内嵌灯管,以特种玻璃做踏板,做成可以发光的楼梯。

#### 楼梯用材要细考究

根据居室风格选择装饰和修建楼梯的材料的同时,有一点还需重视,那就是要考虑到家庭中是否有老人和小孩。一般情况下,有老人和小孩的家庭,最好避免采用钢质和铁艺、楼梯台阶也不要做得太高,楼梯扶手最好做成圆弧形,不要有太尖锐的棱角。楼梯踏板可选用木地板和铺地毯。

#### 小面积居室楼梯的改造

在居住面积较小的房间中,楼梯显得压抑和沉重,业内一些设计师很提倡使用结构表现法来构思,其特点主要表现为把楼梯踏步做成具有一定通透性,来减少空间压迫感,从而达到空间结构的完美结合。言瑾