



# 多种方式帮您还贷

## 且听理财师详解

专刊见习记者 宋振东 实习生 丰国

面对动辄价值几十万、上百万元的房子,大部分购房者都需要去银行贷款。选择什么样的贷款和还款方式才能最大程度的减少所还的利息?是商业住房贷款还是公积金贷款?是等额本息还款还是等额本息还款?购房者初次面对这些还贷方式,往往会感到一头雾水。

### 公积金贷款和商业住房贷款

近日,记者从中国工商银行烟台分行获悉,目前商业住房贷款的基准利率1至3年为5.58%,3至5年为6.22%,5年以上为6.4%。首套住房最高下调15%,二套房则上调10%。烟台市公积金管理中心有关人士介绍,公积金的贷款利率6年以下为3.75%,6年以上为4.3%。购买首套房贷款的最高限额为30万元,二套房为20万元;最长贷款年限首套房为30年,二套房为20年,具体以借款人的法定退休年龄为准。

房贷新政实施后,二套房首付上调至50%,公积金贷款的优势更加明显。对于购房者而言,使用公积金贷

款无疑可省下不少利息。如果房价过高,购房者可使用公积金和商贷的组合贷款方式,但是贷款以商业贷款为基准。

### 等额本息还款和等额本息还款

目前,多数银行的个人住房贷款还款方式主要有等额本息和等额本金两种方式。二者的主要区别在于,前者每期还款金额相同,即每月本金加利息总额相同,客户还贷压力均衡,但利息负担相对较多。后者又叫“递减还款法”,每月本金相同,利息不同,前期还款压力大,但以后的还款金额逐渐递减,利息总负担较少。

中国建设银行烟台分行个人贷款中心王主任分析

说,等额本息还款要比等额本息还款所还利息少,而且贷款数越大,节省的利息就越多,有时甚至可以节省十几万元。但是,等额本息还款法并不适合所有的购房者,因为它的月供是倒金字塔式结构,也就是说早期还款数额较高,不适合贷款压力大的家庭。

### 提前还款和以息养息

单纯从节省利息角度来看,肯定是缩短贷款期限最划算。但如果客户选择缩短贷款期限,那就意味着每月付给银行的钱会增多。相反,每月还钱额不多,但是周期会加大,总额也会相应提高。需要提醒的是,如果还贷年限已经超过一半,月

还款额中本金大于利息,提前还款的意义就不大。

此外,烟台农业银行等银行近期还推出了可以帮助客户节省利息的房贷理财业务。比如农行“存贷双赢”产品,就是把暂时不用的闲钱充分利用起来,达到以息养息的目的。中国农业银行烟台分行个人金融部工作人员介绍说,客户选择“存贷双赢”这一房贷理财账户后,只要客户账户内存款超过5万元,银行将按一定比例视为提前还贷,即可按相应比例抵扣贷款利息,并且卡内存款还是活期存款,随时支取,不受限制。也就是说如果账户有8万元,只有3万元可以参与抵扣房贷。抵扣比率各银行不一样。



置业有难题,《法律在线》帮您办。齐鲁晚报·今日烟台《楼市》每周三帮您解答。

## 夫妻共同房产 单方买卖不具法律效力

### ■读者来电:

我和李某于2000年登记结婚,我俩在2003年用夫妻共同财产在某处购买房屋一套,房屋产权证登记在李某名下。2008年开始,我俩感情不和,经常发生争吵,导致分居。2010年5月,李某在中介将上述房屋进行了登记,不久中介公司给李某找好了买家,遂李某将房屋卖给刘某,双方商定价格为68万元,当天交付了房屋和全部购房款。在房屋过户登记时,房管部门为其办理了交易手续,将房屋转至刘某名下。不久,此事被我发现,找刘某要房,被刘某拒绝。于是我以李某、刘某为被告向法院起诉,要求确认两者的房屋买卖协议无效,并要求其返还房屋。我的主张能否得到法院支持,我该如何维护自己的合法权益?

### ■律师说法

在本案中,该房屋系夫妻婚后购买,属夫妻共同财产,双方对此均无异议。共同房产须共同处分,由于李某的隐瞒行为,使得张某失去对房屋的所有权。但因本案中房产只登记在李某名下,根据物权公示的原则,刘某有理由相信该房屋系李某所有,第三方刘某在交易过程中并不存在过错,并不知道李某为无权处分,加上房屋已过户到买方刘某名下,依据善意取得的原理,刘某已经取得房屋的所有权,李某无权再主张该房屋所有权。但李某的擅自处分行为侵犯了张某的共有财产权,给张某造成了经济损失,张某可以向李某主张该损失,请求李某予以赔偿。

(山东平和律师事务所 孙法朋 律师)

## 凤凰城闲暇时间好去处

滨海凤凰城商业街项目位于龙口滨海旅游度假区,坐拥9公里原生态无污染黄金海岸,拥揽百万平米黑松林天然氧吧,空气质量非常好。项目周边旅游资源丰富,南部紧邻滨海大道、206国道,徐福文化园、黄水河湿地公园,有蓬莱阁景区、八仙过海、长岛风景区、南山旅游度假区等40多个

知名景区。让业主在繁忙工作之后更好的享受生活。在这里,您尽可享受都市慢生活,身心都能得到极大放松。

如果您的生活依然忙碌,如果您在闲暇时没有好的去处,那么就去看滨海凤凰城商业街吧。质朴的浪漫,自在的优雅,滨海凤凰城商业街将成为您梦想中的现实。

## 城新集团慰问冬训官兵

近日,烟台某预备役师组织了为期十天、行程达200公里的冬季野营拉练。城新集团董事长邢新强率公司一千人马前往部队拉练驻地进行慰问。慰问活动拉近了军民距离。同时,军人英勇无畏吃苦耐劳的优良品质,也使城新集团员工受益匪浅。

据了解,城新集团通过了ISO9001质量体系认证和ISO14000环境管理体系认证,先后获得了中国房地产百优名牌企业、中国最具社会责任品牌企业、中国房地产开发商协会副会长单位、“工程质量50强”企业、烟台市优秀房地产开发企业、市级“守合同,重信用”企业等一系列殊荣,被烟台市芝罘区人民政府评为“先进民营企业”。



# 精品二手房源推荐

(网址: http://esf.yt.soufun.com/ 房源电话: 0535-6275523)

区县	楼盘名称	户型	面积(m²)	装修	价格(万元)
芝罘区	惠安小区	1-1	39.1	简装	23
	惠安小区	2-1	63.5	简装	43.5
	惠安小区	3-2	102	中装	52.5
	惠安小区	1-1	39.1	中装	23.5
	惠安小区	2-1	63	精装	47.8
	惠安小区	2-1	60	简装	32
	惠安小区	2-1	63.1	简装	43.8
	惠安小区	3-2	103	毛坯	63
	惠安小区	3-2	113	精装	85.5
	惠安小区	3-2	116	精装	83.8
	惠安小区	3-2	115	中装	65
	惠安小区	2-2	91	精装	75
	惠安小区	2-1	65	简装	46
	惠安小区	2-2	91	毛坯	66
	黄务小区	3-2	85	简装	48
	黄务小区	2-2	68.5+50	精装	50
	小东奈	2-1	75	中装	48
	小东奈	2-2	73.5	精装	63
	小东奈	2-1	65	中装	42
	小东奈	1-1	55	毛坯	35.8
莱山区	富顺苑西区	2-2	75	毛坯	49.5
	富顺苑	2-1	83	毛坯	52
	泰山花园	2-2	80	中装	51.5
	泰山花园	2-2	72.5	中装	45
	泰山花园	1-2	35	精装	23.5
	泰山花园	2-2	73	精装	38.5
	泰山花园	4-2	139+40	毛坯	60
	下曲家	2-1	46	毛坯	20.5
	上曲家	2-2	85	精装	49.8
	南尧小区	2-1	56	简装	36
	南尧小区	2-2	73	中装	43.5
	南尧小区	3-1	68	毛坯	38.8
	天东奈	2-2	68.5	中装	43
	大东奈	2-2	75	中装	42.5
	大东奈	2-2	83	中装	43.8
大东奈	2-2	75	毛坯	41.5	
富顺苑西区	2-2	91	毛坯	63.5	
富顺苑西区	1-1	40	毛坯	28.3	
惠安西区	2-2	97	毛坯	63.8	
惠安西区	2-2	63+20	精装	33.5	

区县	楼盘名称	户型	面积(m²)	装修	价格(万元)
莱山区	南山世纪华府	2-2	108	毛坯	78
	南山世纪华府	2-2	105	毛坯	80
	南山世纪华府	2-1	84	中装	66
	南山世纪华府	1-1	62.04	毛坯	45
	方光府前花园	3-2	134	毛坯	86
	方光府前花园	3-2	108	毛坯	75
	方光府前花园	2-2	97	毛坯	63
	方光府前花园	1-1	39	精装	24
	方光府前花园	3-2	158	毛坯	115
	方光府前花园	2-1	68	毛坯	46.5
	方光府前花园	2-1	68	毛坯	41.8
	凤凰小区	3-2	98	中装	66
	凤凰小区	3-2	131	毛坯	85
	凤凰小区	2-2	80	毛坯	22
	凤凰小区	3-2	98	中装	69
	凤凰小区	3-2	98	精装	71
	四季花城	2-2	80	毛坯	57
	河东小区	3-2	89	精装	61
	河东小区	3-2	78	精装	35
	绿色家园	3-2	136	精装	106
	绿色家园	3-2	118	精装	83
	绿色家园	2-2	89	精装	63.5
	绿色家园	1-1	36.9	中装	27
	绿色家园	3-2	136	中装	85
	大华上海滩	3-2	118	毛坯	70
大华上海滩	2-2	104	毛坯	73	
大华上海滩A	2-1	70	毛坯	36	
大华上海滩A	2-2	94	毛坯	49	
孙家滩回迁房	2-2	74	简装	45	
孙家滩回迁房	2-2	94	毛坯	53	
德尚世家	3-2	127	毛坯	86	
德尚世家	2-2	80	毛坯	70	
孙家滩	3-2	86	毛坯	53	
孙家滩	3-2	83	中装	48	
孙家滩	3-2	85	毛坯	45	
东方花园	3-2	140	毛坯	75	
益丰小区	3-2	89	精装	69	
益丰小区	3-2	160	毛坯	88	
何家屯	3-2	83.5	毛坯	24	
迎春家园	2-2	80.7	简装	47	

区县	楼盘名称	户型	面积(m²)	装修	价格(万元)
福山区	鑫汇小区	3-1	81.8	中装	38
	星河城	2-1	75	毛坯	40
	德胜凯旋花园	1-1	51	毛坯	28.5
	环宇小区	2-1	89	简装	16
	月光怡景	2-2	46	精装	28
	香逸中央	2-2	84	毛坯	48
	同福小区	3-2	86	毛坯	52
	丽景家园	3-1	63	毛坯	28
	城里街	2-1	76	中装	41
	福海阳光	2-1	98	毛坯	44
	映雪佳苑	2-1	77	毛坯	40
	福利来小区	1-1	47	精装	25
	德胜凯旋花园	3-1	120	毛坯	54
	月光怡景	1-1	39	精装	28.5
	福水苑	1-1	44.5	中装	19
	佳安花园	2-1	78	中装	40
	隆源小区	2-2	76	毛坯	35
	天创国际	1-1	37	精装	16
	电业东巷	2-1	50	简装	33
	格林小镇	2-2	78	毛坯	29
	三联小区	4-2	82	中装	38.5
	福祥新苑	1-1	43	简装	20
	天创国际	1-1	40	中装	15
	北方汽配	1-1	47	简装	16
	永乐公寓	2-1	51	中装	26
隆源小区	2-2	100	毛坯	17	
同福小区	2-2	85	毛坯	46	
三里小区	3-1	77	中装	38	
美航花园	1-1	60	毛坯	27	
惠景文苑	3-1	95	毛坯	50	
正大怡景	2-1	72	毛坯	30	
曙光名座	2-2	95	中装	48	
新苑小区	3-1	83	毛坯	46	
御花园	3-1	92	毛坯	41	
百旺花园	2-1	85	精装	47	
富豪国际	1-1	41	精装	22	
月光怡景	2-2	82	毛坯	46	
福利来小区	2-2	73	中装	32	
福惊天地	2-2	70	毛坯	13.5	
环宇嘉诚	1-1	46	毛坯	21	

区县	楼盘名称	户型	面积(m²)	装修	价格(万元)
开发区	丹阳小区	3-2	93	中装	49
	丹阳小区	3-2	102	中装	55
	丹阳小区	3-2	104	精装	60.8
	丹阳小区	2-2	87	毛坯	46.8
	丹阳小区	3-2	98	精装	58
	金胜小区	2-2	75	简装	46
	菁华公寓	1-1	38.7	精装	13
	西海岸	3-2	138	毛坯	115
	珠矶春都花园	3-2	108	精装	59.5
	海阔天高	1-1	36.7	毛坯	20
	海阔天高	3-2	108	毛坯	60
	碧海绿洲	3-2	170	精装	92
	碧海绿洲	3-2	180	毛坯	90
	碧海绿洲	3-2	132.05	精装	100
	碧海绿洲	3-2	188	精装	150
	海天花园	3-2	166	精装	98
	海天花园	3-2	160	精装	92
	海天花园	3-2	227	精装	160
	海天花园	3-2	155	精装	125
	黄海别墅	3-2	179	精装	150
	金胜小区	3-2	125	精装	76.5
	三和星海花园	3-2	170	精装	118
	三和星海花园	3-2	118	精装	88
	天马相城	3-2	200	毛坯	130
	天马相城三期	2-2	93	毛坯	65
	蔚蓝海岸	3-2	130	毛坯	98
	蔚蓝海岸	6-3	248	精装	140
	蔚蓝海岸	6-4	300	毛坯	140
	怡海华庭	4-3	201	毛坯	95
	怡海华庭	3-2	120	精装	88
	怡海华庭	3-2	117	毛坯	80
	怡海华庭	2-2	117	精装	92
	怡海华庭	3-2	148	毛坯	135
	怡海华庭	3-2	142.76	毛坯	150
	怡海华庭	3-2	170	精装	150
怡海华庭	3-2	132	豪装	106.8	
怡海华庭	3-2	300	精装	260	
银海花园	3-2	93	精装	64	
银海花园	4-3	98	精装	68.8	
广源天际	3-2	157	毛坯	102	