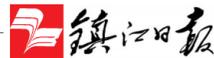


2023年2月 星期五 24日

癸卯年二月初五

镇江周刊

ZHENJIANGDAILY
镇江报业传媒集团出版



Tel:0511-85010056
本报网址: http://www.jszw.com.cn

第 590 期

继1月5日人民银行、银保监会宣布建立首套住房贷款利率政策动态调整机制后,多地房贷利率开始密集下调。目前,我市首套房贷款利率4.1%,二套房贷款利率4.9%。

由于存量房贷与新增房贷之间利差较大、居民投资收益下降等因素,许多贷款买房者纷纷考虑提前还贷事宜。

始于去年下半年的提前还贷潮,近期热度再次升高。昨日,记者进行了采访,了解了本市提前还贷相关情况。



房贷,您准备提前还吗?

本报记者 谢勇

需要预约 时间各家不同



近期提前还贷咨询市民增多

前段时间,因为提前还贷的话题在网上引起热议。有很多网友都表示遭遇了提前还款难的情况,有的甚至表示,预约时间已经排到了半年之后。

为了了解我市提前还贷的情况,记者进行了实地走访。

记者首先来到青云门建设银行,工作人员表示,在该行办理个人房屋贷款的市民,需要携带身份证前来营业部现场办理预约。预约之后等待通知还款。这个还款周期大约两个月左右。

在中国银行京口支行,工作人员告诉记者,市民办理个人房屋贷款的提前

还款事宜,无需前往当时办理房贷的银行,进行现场办理,可以直接通过中国银行手机银行APP进行预约。预约还款的时间各不相同,有的还款者已经预约到5月份。市民完成还款后三个工作日内,贷款对应银行的工作人员会联系还款者,办理后续手续。

记者又前往解放路的工商银行,现场了解到,市民可以采取两种方式进行提前还款,一种是通过手机银行APP进行预约,网络操作,周期流程大约在三个月左右。一种是还款者携带身份证和银行卡,进行现场预约还款,周期相对较短,而具体时间要根据贷款者的情况来定。工作人员建议市民,先通过电话进行咨询,工作人员可以帮助其在后台查询贷款情况。

在招商银行,工作人员也表示,选择提前还款的市民,无需往银行柜台现场办理。可以通过手机银行APP进行预约办理还款,整个周期大概一个月左右。还款后,工作人员会自动进行后期处理。如果当时有房产证抵押在银行的,可以还款后领回。

提前还贷 市民出发点不一

采访中,记者了解到,市民选择提前还贷的原因各不相同。

张先生是从事企业经营的,几年前,他在市区购置了一套别墅,但是考虑到需要流动资金用于生意周转,于是,采用了贷款模式买房。贷款总额是140多万元。经过几年的还款,目前还有70多万元的贷款。他说:“这两年生意比较稳定,也暂时没有扩大经营的打算,所需要的周转资金也没那么多了。加上现在国家出台了扶持企业的资金政策。经营类的贷款利率也不高……”所以,他就打算先把房贷还掉,可以少些支出,节约成本。

吴女士和爱人的工作都不错,单位的收入和福利各方面都挺好。除去生活开支之后,他们家每年都有一定的资金结余。此前,吴女士偏爱选择金融理

财方式,一部分钱用于炒股,一部分钱购买银行的理财。但因为整体行情和个人操作的原因,去年她在股市上的收益为负数。

她算了一笔账,自己在股市的收益是亏损,购买的基金也暂时亏损,银行理财的收益低于房贷利率。“我和老公商量了一下,与其将资金放在手上,进行盈亏不定的投资,还不如先把房贷还了,就当减轻日常压力了。”

黄先生需要提前还款,则是因为“刚需”。今年孩子就要上小学。他计划卖掉现在居住的房屋,换一套学区房。

春节前后黄先生接待了不少看房者,也有意向买家。可原来的房子是贷款购买的,需要将剩余贷款还掉方能交易。可向贷款银行了解一下,发现还款时间大概需要两个月。由于周期太长,原来看中的客户也放弃了购买。

黄先生已经和银行预约了提前还款,但是感觉比较折腾。一方面自己的房屋需要寻找新的意向客户,另一方面担心自己看中的学区房,如果也有贷款,也需要提前还款的话,前后经历两个还款周期,他很担心影响孩子9月份入学。

周期变长 影响涉贷房交易

记者还走访了市区几家房产中介,一些工作人员表示,由于各大银行的提前还款周期变长,会对市场上的二手房交易产生影响。

按照以往的惯例,市民购买有贷款的房屋时,大多会采用以买方预付房款提前偿还卖方房屋贷款的方式。双方约好时间,共同前往卖方贷款的银行,然后现场办理提前还贷手续,之后直接去柜面,由买方将资金打入卖方银行卡,银行工作人员现场完成扣款。贷款结清,双方再去办理后续手续。快的话,一天可以办完,领回房产证后,就可以前往房产交易中心进行房产交易了。

而由于提前还贷周期拉长,如果是卖方自行还款,问题和风险相对小一些。如果需要买方支付首付款,帮助卖方进行房贷还款的话。由于不能当天办结贷款,而预约还款时,也无法确定银行准确的扣款时间。那么买方的几十万元资金一旦打到卖方的银行卡上,可能需要停留1到3个月的时间。而这段时间里,买方是失去对这笔资金的控制的。这必然会引起买方的重重顾虑。交易周期的拉长也必然增加购房者的顾虑,以及购房积极性。

减少利息 也有其他方式



市公积金中心开通“商转公积金贷款”业务

业内人士认为,若购房者自有资金充足,且短期内没有投资或较大采购需求,可以提前还贷,以降低利息负担;若现有贷款系公积金贷款或者利率显著较低的房贷,要综合衡量与投资理财收益率之间的关系,不建议盲目提前还贷。对存量贷款利率较高的金融消费者,可以根据贷款合同中规定的还款方式,结合已还款期限和个人还贷能力等进行综合判断,决定是否提前还贷;或者选择其他方式,降低利息负担。

记者了解到,去年年底,市住房公积金管理中心发布《关于“商业住房贷款转住房公积金个人贷款”相关政策的通知》,为市民提供转贷便利。

“商转公积金贷款”的对象包括2023年1月1日(不含)前已办理“商转公积金贷款”贴息业务,且最后一次贴息期满的;2023年1月1日(不含)前办理了商业住房贷款,且符合“商转公积金贷款”贴息条件的职工,应先办理“商转公积金贷款”贴息,待贴息期满后,方可申请办理“商转公积金贷款”业务。

同时,符合“商转公积金贷款”的条件职工申请“商转公积金贷款”应符合我市现行的住房公积金个人贷款有关规定,还应当满足以下条件:已办理“商转公积金贷款”贴息,且最后一次贴息期满的;申请人的商业住房贷款尚未还清,且该商业住房贷款银行是公积金委托办理金融业务的商业银行;所购住房仅有原商业住房贷款银行设定抵押权登记,且未设定其他抵押权、居住权登记事项,也不存在其他权利限制(如司法机关的查封、冻结等)。

此外,市民还可以采取房贷部分提前还款的模式。在资金不足以全额还清房贷的情况下,市民可以根据自有资金情况,进行部分额度的提前还款,这种方式虽然房贷还是沿用最初办理时的利率,但因为贷款本金减少了,那么相应的,所需的利息支出也就减少了。(摄影 谢勇)



电竞椅与电动轮椅的梗

□ 华翔

无意中,刷到一则旧闻,颇有趣,也值得侃。去年8月,有人发帖讲了个身边的故事。一位小伙子打算买个电竞椅。理工男嘛,于是对比研究市面上的电竞椅数据,挑了2个月,结果却是买了个鱼跃的电动轮椅回来,把整个团队的人都“炸”了。按照小伙的说法,这电动轮椅全方位吊打各种电竞椅,坐着舒适,能电动行驶,还能放倒当床,送小桌板,送防褥疮电动按摩坐垫,性价比极高。而且坚固耐用,质保超长,便于维修,可以坐好多年。然后,就是参观的人络绎不绝……发帖人最后说:“坐着还真挺舒服的,真担心半年过后,我这儿遍地是坐轮椅的人。”

电竞椅,全称为电子竞技座椅。由于电子竞技就是电子游戏比赛要求选手精力的高度投入及长时间保持坐姿,设计符合人体工程学且便于用户的操作及体验的电竞椅应运而生,并逐渐被年轻人扩散应用到工作、学习场所。电动轮椅,则属于医疗器械行业产品,是在大家熟知的传统手动轮椅的基础上,叠加电驱动等装置,改造升级而成。本是两个市场、两类目标客群的产品,就这么“扯”到了一起,所以,帖子一出就火了,更勾起了不少网友的好奇心,“电动轮椅当电竞椅的可行性”立马成了一个颇有热度的网络讨论话题;亦有网文,其标题直接就是“如今最潮的电竞外设,竟然是电动轮椅?”;甚至,有网友越聊越嗨,侃到了电动轮椅的各种改造,有钓鱼款、有枪台版。鱼跃医疗的官方微博也出来趁热打铁,就是让网友们看看他们的电动轮椅,有啥建议让大家留言,要把反馈“一把子打包给研发小哥”。

网络上的梗,挺欢乐的。但看热闹的同时,我们其实也可以看一看门道。

门道其一。跨界,是我们理论创新、产品创新、市场创新时最常考虑的路径。事实上,鱼跃医疗官方微博的网友回复中就有如是提法:“跨界打击的经典案例,没想到一个干医疗器械的撬动了电竞椅行业的标准。”但再想一想,这个“界”,却常常是我们自己给自己圈住的。一般来说,呈现在面前的成熟产品或者说熟知概念,往往是已经被附加了很多。然后,我们习以为常,又往往被那些附加的东西遮住了眼,却忘记了产品的最本功能或目的。譬如电竞椅,最根本的功能是“坐”,标准包括坐得健康、坐得舒适等。但一开始,为了符合和突出“电竞”的调性,炫酷外观和科技感就成了产品设计和宣传中最为着力的部分。然后,炫酷外观和科技感却成为我们,无论是设计者还是消费者,对电竞椅的固有印象,似乎不如此就不正宗。于是,我们有了关于电竞椅的一个“界”,尽管这个“界”,并不准确,更没有必要。事实上,电竞椅也好,电动轮椅也罢,既然都是最根本性能是关于“坐”的产品,那么,当我们需要解决“坐”的问题的时候,自然可以放在一起比较、搁在一块选择,就像那位小伙一样。如是,我们岂不是有了更大的决策空间、更多的选择路径,自然,成功的可能性不是更大了吗?另一方面,这恰是告诉我们,很多“界”本就没有,只要我们能够不受“附加”迷惑,找到那个最本初的功能、最根本的目的。

门道其二。小伙买电竞椅最终买到了电动轮椅,是一个问题解决的过程,也恰是一个从假问题到真问题的过程。最初的问题是“买个电竞椅”,所以,小伙需要“对比研究市面上的电竞椅数据”,但事实上,“买个电竞椅”只是一个意见或方案,而不是需要解决的问题本身或者说事实。进一步追问,小伙真正面对的事实是他需要长时间坐在电脑前,因此,要解决的问题是如何坐得健康、坐得舒适。所以,任何关于“坐”的产品或方案,都是可供选择的,而限于电竞椅。如是,最终“买到了电动轮椅”也就是一个正常合理且符合小伙心意的结果。这个转变的关键,正是追问了一个“为什么”——为什么要“买个电竞椅”?这也恰是告诉我们,在日常的工作、学习中,不要被最初的问题迷惑,反复追问“为什么”,是我们抛弃先入为主的观念、寻找产生问题的真正原因的有效路径,也唯有如此,我们才能制定出精准有效的对策,真正解决问题。

最后,还挺想八卦一下的,也有半年时间了,那鱼跃医疗,有没有跟当年的海尔推出洗红薯的洗衣机一样,产品设计跟上,推出鱼跃电竞轮椅;而那小伙的团队中,跟进买电动轮椅的人,到底有没有?有多少?是不是真的——“遍地是坐轮椅的人”。



“中吴”在哪里?

忙着看梅花

康桥“诗”想(上)

→10版

→11版

→12版



责编 谢勇 美编 谢勇 校对 章正英