



通货膨胀, 物价上涨, 不少市民又开始出手购房以求手中资金保值增值。然而, 不少人在再次申请房贷时, 却发现自己由于粗心, 在过去的老房贷上留下了太多的逾期还款记录, 除了房贷逾期还款要罚息, 还有可能无法顺利获得银行房贷的优惠利率, 更有甚者, 想再次办理房贷都变得不可能了。

# 差几毛钱不行 晚几天更不行 “房贷逾期”可能让你再也贷不到款

## 逾期面面观

### 公积金基数上调却扣不到款

今年下半年开始, 刘先生所在单位给他上调了公积金的缴存基数, 原来每月公积金只有500多元, 现在上调到1200元, 本来是件开心事, 可就在公积金缴存额度上调之后的最近几个月, 他每次往卡里存钱都发现有多项逾期扣款, 这是怎么回事?

原来, 刘先生在农行办理的是公积金逐月还贷, 银行每月从公积金账户上扣款, 按照规定, 他的公积金账户上一直有13个月的余额为6500元, 但这次公积金基数上调后, 按照新基数, 账户余额13个月应为15600元, 至少要再等八个月账户才能补足余额, 这就意味着刘先生在基数上调后的八个月都不能逐月还贷, 每月要按照原来的还款额还款才能不发生逾期。

相比刘先生, 李小姐要幸运一些。她近期接到了招商银行打来的

电话, 客户服务人员告诉她, 这个月银行从她的贷款账户上没有扣到公积金, 让她立即补缴1000元, 幸亏银行电话提醒, 否则一次逾期就这么产生了。

李小姐很是奇怪, 好好的逐月还贷为何不能正常扣款呢? 她为此咨询了单位的人事部门。原来, 每年的7月都是固定的公积金调整月, 一般会调整今年7月到明年6月的公积金缴存基数, 因为需要一个过程, 所以导致不少人连续几个月的公积金无法准时到账, 而人事部门相关人士又没有及时通知李小姐, 这才造成了银行在规定日期扣不到款的情况。

### 提前还贷, 差几毛都算逾期

2007年年初, 张小姐在农行贷款40万元, 贷期是20年, 总利息27万左右, 每月还款2822元。截至目前, 利息还了8.7万元左右, 考虑到利息数额较大, 张小姐准备用10万元提前还贷, 还贷时她选择了“月还款额不变, 缩短还贷年限”的方式, 测算下来, 还贷年限

缩短了8年, 总贷款本金额也减少了10万元。

办完手续后, 银行工作人员还特别提醒张小姐说, 因为还贷当天产生的利息约200多元将会合并到下个月的房贷当中扣除, 所以下个月还贷时要多存200多元, 而且要尽量多存一些, 万一扣款不足哪怕差几毛钱, 会被计收罚息同时算入逾期, 那就得不偿失了。

### 每次加息都会导致逾期高发

10月20日央行加息后, 小戴没有去查看自己年初刚签的贷款合同, 可偏偏他的合同上与银行约定的利率调整周期为月, 而不是年。也就是说, 从11月开始, 小戴就必须按照新的利率还贷了。幸亏一位朋友及时提醒他到银行查询最新的还贷数额, 果不其然, 还贷额度比原来多了几十元。银行工作人员告诉他, 如果不提前多存点钱在账户上, 无意中就会造成“还款逾期被银行记录在案”的悲剧。

目前, 银行与购房人签订的贷款合同中关于利率调整一般分为

几种: 次月、半年后或者是一年后调整, 所以一旦加息一定要先查看合同, 准确测算好日期和数额的变化, 做好防止逾期的各项准备。

### 特别提醒

#### 逾期还款, 部分银行不提醒

日前, 记者咨询了南京11家银行的客服热线, 关于房贷逾期还款后银行方面是否对客户会有提醒。工商、农业、交通、招商、中信、民生六家银行明确表示贷款逾期后一周内会有短信或电话通知。

其中, 招商、中信逾期第二天将会短信通知, 同时每月还款日期前也有免费的提醒短信。中行和建行则需要办理贷款短信通服务才会有逾期贷款的通知, 此项业务的收费标准为3元/月。光大银行、上海浦发银行则表示每个支行情况不一, 有的支行会有贷款逾期通知, 有的则没有, 上海浦发银行南京支行表示只有还款逾期两天后, 电脑系统才会提醒, 还款日前没有还款提醒通知。深圳发展银行只有还款

期五天内, 系统发现客户账户余额不足之时, 便会有还款的提醒短信通知, 但逾期后没有相关通知。

#### 多次逾期, 再办房贷很难

逾期记录是否影响公积金贷款? 南京市公积金管理中心表示, 目前还没有明文规定, 如果逾期不良记录在3次以下, 逾期时间在一年之内, 中心经调查发现不是恶意逾期的话, 可以继续办理, 一旦发现有恶意逾期, 贷款信用极差则不予贷款。

记者从人民银行相关部门了解到, 如果连续出现逾期记录, 且不良记录已经产生并被计入人民银行的个人信用报告当中, 那么今后无论是贷款还是享受优惠利率方面必然受到影响。按照相关规定, 个人信用报告只记录过去24个月的还款记录(包括正常和逾期), 只要坚持正常还款24个月, 逾期还款记录自然会被屏蔽掉。所以逾期还款的正确处理方法是: 首先要把已逾期的款项尽快补上; 其次, 避免出现新的逾期, 产生新的负面记录。

快报记者 费婕 实习生 王培培



# 进则天下 退则田园

Country roads take me home

## 乡村主义 ——城市别墅吹响回乡的萨克斯

“人, 诗意的栖居”, 每个人心中都藏着一个别墅梦想, 而乡村别墅将自然田园与城市生活相结合, 成为很多置业者心目中代表诗意的理想居所。

位于国家AAA级风景区内青溪庄园, 其西班牙手工打磨的别墅与自然生态景观共同构成的乡村主义别墅生活意象, 已成为现代消费者的全新生活主张。全新倡导的“回归别墅生活本意”的理念, 自推出后, 在消费者中引起强烈反响, 在金陵刮起一股“乡村别墅”风潮的回归, 其稀世田园而

一指, 其醇熟。 “乡村别墅”, 是在城市工业化进程中高度机械化形势下, 新兴知识精英阶层为了亲近自然、提高生活品质, 需要换一个生活环境, 换一种生活方式居住, 而又不能舍弃城市物质品质之下的产物。作为别墅发展历史中绕不过去的情结, 乡村别墅成就了城市生活与自然之间完美融合。



## 发现久违的幸福 ——城市的乡村味道

云海山脉绵延千米, 水面面积达45万平方米, 岛屿数十个。 竹海清幽绝俗, 湖泊星罗棋布, 绿涛拂天, 山泉洒出冰心, 鸟语忽远忽近, 花香若有若无。 回归与眷恋, 淳朴与真诚, 对大自然无限向往, 自我心灵的慰藉…… 距市中心约40分

钟车程, 城市别墅在乡村的晨曦怀抱里诞生, 心灵与情感的皈依。 我们笃定, 每一个人的心灵深处, 都有一些关于生活最纯粹而质朴的渴望, 亦是重拾自然天性回归自我怀抱的契机。 青溪庄园恪守自然度假核心区, 充分利用地形优势, 建设以景观独栋为主的景区高端社区。 带着当代城市的乡村味道, 向山水主义庄园致敬: “我们总是希望这样的原乡, 不仅能像海纳百川包容不凡的人生况味”。

## 回归生命最本真的自我

### ——乡村俱乐部生活方式

西班牙庄园给你近千平米的花园与山湖大亲近, 约5000平米的花园会所已经整装待你到来…… “不论年龄, 无论何时, 都能在青溪庄园找到最好的休闲方式”。

- 1 山地运动中心: 天朗气清, 登山鞋很疲惫, 最爱这碧水与青草。
- 2 教堂: 生活大致平静, 内心总有波澜。
- 3 马术俱乐部: 周末, 带上你的孩子, 去看那匹和他一起长大的小白马。
- 4 垂钓中心: 午后的阳光灿烂, 爷爷的那根鱼竿已经老了, 不过, 鱼不会在乎的。
- 5 高尔夫练习场: 三点半, 社区的高尔夫练习场上准时出现你的身影, 或者让社区的健身教练, 到绿茵场上挥杆也就会一会的功夫。
- 6 私家农庄: 体验一下大碗吃肉、大口喝酒的畅快。
- 7 灯光网球场: 夜空下, 进行你第一个ACE球, 是给谁的么?



025-8471 2828 8471 8282



项目地址: 南京江宁横溪温泉旅游度假区内 | 投资方: 江苏中鸿投资实业集团有限公司  
开发商: 江苏中鸿房地产开发有限公司 | 全程顾问: 置地仁合 | 全程推广: 泰众广告