



提前还贷银行要收违约金？ 你的房贷划不划算？

本报记者 罗天嘉

现在贷款买房已经成为人们置业的标配选择，但是做“房奴”的日子终究压力太大，所以当具备一定的经济实力，或者手头富裕之后，大家通常会选择提前还清贷款，毕竟无债一身轻。近日，记者获悉，苏州从8月1日开始，国有四大行统一政策，针对5年内提前还贷的客户，收取一定违约金，但仅针对8月1日后新签的贷款，8月1日前签的贷款按照具体合同约定。其中违约金的收费标准为：违约金=提前还款金额×月利率×6个月。新政一出，也刷爆了河北“房奴”们的朋友圈，纷纷猜测省内的四大行和商业银行是否会有此政策。记者就此问题走访了省会的一些银行网点。

提前还贷意义不大

对房奴来说，每月的心头大事就是还贷，很多购房者在贷款一段时间后，都会想些办法来提前还贷。

“前年结婚贷款买了一套房，月供5000，还款三十年，最近手头有了一些积蓄，想着市场上暂时也没有太好的投资渠道，贷款利率又高，正在考虑要不要提前还贷呢。”80后李先生对记者表示。

记者了解到，自2015年开始，央行进行了多次降息操作，房贷利率出现了明显的下降。目前商业贷款的基准利率只有4.9%，虽然各大银行的首套房利率都有1.05~1.1倍的上浮，但上浮后的利率与前些年相比，也还是低的。而目前公积金5年期以上贷款利率仅为3.25%，处于非常低的水平，贷款人用手里的闲钱哪怕只买国债和银行理财产品，收益率也能覆盖掉房贷的资金成本。“如果你是2017年之前办理的房贷，可能还有9.5折、9折甚至更高的利率优惠，所以提前还款意义不大。”工行信贷部门相关人士表示。

是否要交“罚息”？

至于提前还款是否要交“罚息”，有市场人士解释：房贷属于风险不高的优质贷款，而且贷款初期是利息最多的时候，银行方面出于经营利益的需求不支持提前还贷，所以银行会在借款合同中对提前还贷的金额和次数不做一定限制。从合同角度来说，合同约定了还款时间、还款额度，提前还款，也可认为违反了合同，所以需要支付一定的违约金。

而省会房贷市场的相关政策又是怎样的呢？记者走访中发现，各家银行对于提前还贷的规定和要求各有不同。

中国工商银行某支行相关负责人表示，工行对提前还款业务没有特别的相关规定，具体还是参照合同内容，即使合同规定需要付违约金，一般就是提前还款额一个月的贷款利息。“不过我们这个网点业务量比较

大，您提前还款需要提前预约一下。”

记者来到位于东大街中国建设银行某个贷中心，该行的工作人员介绍，提前还贷很简单，把还款额直接存到还款卡上就行，只要房贷成功扣款一次之后，就没有违约金和其他时间限制，随时随还。

与建行，工行不同，中国银行对提前还贷做了相关规定。中国银行某支行工作人员告诉记者，一般情况下中行的房贷，只要提前还贷都会扣相应的违约金。“违约金是否收取体现在贷款合同里，违约金的金额也会根据楼盘不同，合同中相关内容的规定亦不同。”

“真正提前还贷的其实也没那么多，但咨询的人的确不少。”中国农业银行某支行工作人员对记者表示，“我们具体规定是，只要还款满三年的，提前还款暂不收取违约金，不满三年，收取违约金的金额是提前还款额一个月的贷款利息。”

而光大银行则规定，还贷不满半年的，提前还款预缴纳剩余还款额的5%作为“罚息”。

提前还贷划不划算？

那到底提前还贷划不划算？这是许多购房者面临的一个疑惑。“这还看具体情况，我也不能给你具体答案。”某银行工作人员向记者表示，客户是否适合提前还贷，依个人情况而定。

有理财专家提示消费者，对于资金短缺、经济能力比较有限的买房者来说，不宜打乱原有的理财计划来提前还贷。使用应急资金会加大未来生活的风险，有可能“因小失大”。

同时，等额本息还款期已过1/3的人，到后期，所剩的本金已较少，所产生利息也越少。“如果你已经还款超过1/3了，就说明已还了将近一半的利息，后期所还更多的是本金，因此提前还款并不划算。”此外，还有等额本息还款到了中期的人。“到了还款中期，已经偿还了大部分利息，因此提前还贷的意义也不大。”该专家表示。

新个税法通过！ 起征点每月5000元 中等以下收入群体受益

起征点确定为每月5000元，减税向中低收入倾斜，多项支出可抵税，增加反避税条款……8月31日下午，备受社会关注的关于修改个人所得税法的决定经十三届全国人大常委会第五次会议表决通过。至此，七次大修后的新个税法正式亮相！

据了解，新个税法将于2019年1月1日起全面实施，自2018年10月1日至2018年12月31日，先将工资、薪金所得基本减除费用标准提高至5000元/月，并适用新的综合所得税率。

本报记者 王士波



1

起征点每月5000元 缘何而定？

此次个税法修订的一大变化是，将原先分别计税的工资、薪金所得、劳务报酬所得、稿酬所得和特许权使用费所得进行综合征税。上述4项综合所得的基本减除费用标准（俗称个税起征点）提高到5000元/月（6万元/年）。

“起征点”为何定为每月5000元？财政部副部长程丽华表示，5000元的基本减除费用标准是统筹考虑了城镇居民人均基本消费支出、每个就业者平均负担的人数、居民消费价格指数等因素后综合确定的。

根据国家统计局抽样调查数据测算，2017年我国城镇就业者人均负担的消费支出约为每月3900元，按照近三年城镇居民消费支出年均增长率推算，2018年人均负担的消费支出约为每月4200元。基本减除费用标准确定为每月5000元，不仅覆盖了人均消费支出，而且体现了一定的前瞻性。

程丽华还表示，根据基本减除费用标准提高到每月5000元这一项因素来测算，修法后个人所得税的纳税人占城镇就业人员的比例将由现在的44%降至15%。

不过，程丽华表示，5000元“起征点”不是固定不变的，今后将结合深化个人所得税改革，以及城镇居民基本消费支出水平的变化情况进行动态调整。

2

月入2万元以下减负超50%

这次修法除基本减除费用标准外，还新增了多项专项附加扣除，扩大了低档税率级距。程丽华表示，广大纳税人都能够不同程度地享受到减税的红利，特别是中等以下收入群体获益更大，月收入在2万元以下的纳税人税负可降低50%以上。

程丽华现场举例，假如某个纳税人的月工资收入是15000元，每月可以先扣除5000元的基本减除费用，再扣除三险一金、企业年金、商业健康保险等现有的扣除项目，还可以扣除此次新增的专项附加扣除。如果仅考虑基本减除费用（不考虑三险一金等抵扣项目），按照现行税法，每个月需要交税1870元；按照修改后的

税法计算，该纳税人只需要交税790元。现行税法和修改后的税法计算交税比较以后，每月少交税1080元，税负减轻58%。如果再考虑其他扣除项目，以及这次新增的专项附加扣除，那么他的税负还会进一步减轻。

至于45%最高边际税率为何不调整？财政部税政司司长王建凡指出，这次修法出台了组合性的措施，适用45%税率的这些人同样也有减税。“下一步随着征管和配套条件的不断改善，还将进一步推进综合与分类相结合的个人所得税制改革，综合税制会统筹考虑综合征税的范围、扣除的范围以及税率结构，包括税率水平，这都会统筹考虑的。”王建凡表示。

3

执行层面临挑战

国家税务总局总审计师刘丽坚表示，税务部门一是抓紧制定相关配套征管操作办法；二是抓紧做好信息系统升级准备工作，按照每月5000元费用扣除标准和新税率表同步调整个人所得税扣缴软件。

有专家认为，新《个税法》在执行层面也面临不少挑战。除了扣除标准的调整外，专项扣除面临范围的确定和具体扣除金额的

问题，还涉及多子女家庭赡养怎么分等等。“对于纳税人来说，需要提供的信息很多，税务部门需要甄别，保证税收政策和目的能够贯彻执行，防止纳税的不规范行为；此外，个人所得税的征管要跟上，比如45%边际税率高收入者，一定要加强管理，不然又会影响到个人所得税法修订的目标和税收职能的实现。”

