

工程师“叫板”银行房贷合同条款

认为银行利率计算有误,并将贷款银行告上法庭

质疑1:贷款合同中两条款“掐架”

张先生在合肥一家工程监理公司上班,平常比较喜欢看经济类书籍。2011年2月,他在合肥市区购买了一套商品房,当年3月,他和一家银行签订了贷款合同,还款方式为等额本息还款,每月需还款1581.62元。

仔细查看贷款合同条款时,他发现,合同中对于年利率的表述出现两次,虽然疑惑,但他并未想太多,2011年4月,他开始还贷。2011年12月,他在翻看一本建筑经济类书籍时,看到了书中“有效利率”和“名义利率”两个概念。

他联想到自己的房贷合同,带着疑惑,他再次查看了房贷合同。“我发现,贷款合同第三十七条第一款规定贷款利率执行中国

在合肥工作的张先生从2011年4月开始成为“房奴”,身为工程师的他研究和银行签订的贷款合同后认为,合同中两条款“掐架”,银行利率计算有误。在向银行方面多次反映无果后,他将贷款银行告上法庭。

人民银行公布的个人住房贷款利率,年利率是4.5%,但是合同第四十一条第一款又标明,“贷款按月计息和结息,当月本息当月清偿,借款人在借款期限内每个还款期的任何一天还款,均按实际天数计息。月利率、年

利率两者之间的关系为月利率=年利率/12,本合同另有约定的除外。”。

他认为,这两条条款相互矛盾,“根据我的计算,按照后一项条款执行,实际有效年利率为0.04594,大于合同第三十七条约定的年利率0.045,乘以总贷款数额和240个月的还款期数后,我发现将多支付近5000元给银行。”

质疑2:银行利率计算有误

同时,他还提出“银行没有考虑按月偿付利息的利率”的观点,“我觉得,银行在计算利息时,根本没考虑‘利息的利息’这一问题。”他举例说,如果每年偿还利息为1200元,以每月还100元的方式还款,和年底一次性还1200元的方式,这两种方式对借贷双方

的意义不一样。

他认为,每月偿还总贷款的100元利息,这100元在银行里二次生成利息,对于银行而言,这是无偿得到的,而对于贷款方来说,是无偿奉献出去的,他觉得合理的月利率计算,应考虑到“利息的利息”问题,“我觉得月利率和年利率的关系应当是月利率=(1+约定年利率)开12次方-1,而不是月利率=年利率/12。”

向银行多次反映无果后,张先生决定拿起法律武器捍卫自己的权益,2012年年底,他向法院提交了诉状,“我这么做不仅仅是为自己,还想为广大‘房奴’讨个说法。”记者获悉,目前,庐阳区人民法院已经受理了张先生的诉状,并将于近期开庭审理此案。

记者 马冰璐

合肥部分银行下月执行新利率

星报讯(记者 任金如) 2932元,合肥市民夏先生的银行卡1月如期扣款,但疑惑随之而来,“按说元旦开始执行新利率后,房贷应该会减少,为什么还是不变?”

合肥市民夏先生说,他在2011年贷款37.7万,当年的4月份开始还款,最初每

个月还款2900多元。今年,他的房贷应该是每月2820元,但在1月2日的还款日,扣款短信提示仍是扣了2932元。

对此,银行答复:“1月份的还款执行的两种利率,1月前利率是7.05%,1月份之后才是用的新利率,也就是说1

月份还款,只有8天使用了新利率,所以说还款额才没有完全减少,但2月份的还款就正常了”。记者了解到,除了徽商银行已经执行房贷新利率之外,合肥部分银行首套房房贷依然执行基准利率。

热线说事

羽绒服没有干洗 顾客不答应

星报讯(记者 祁琳) 合肥市民周先生致电本报热线称,日前他在位于三孝口附近的一家洗衣店,送洗了一件羽绒服,这家店没有按照他的本意处理衣服,这让他十分恼火。

1月7日,周先生送洗了一件羽绒服到安徽(铜陵)云事达尹建云杀菌洗衣服务店,要求干洗,并交了60元的费用。后周先生发现其实不是干洗,而是水洗的。

记者帮周先生联系了该店一位常经理,她表示,羽绒服只能水洗,他们是按照标签要求来处理的,常经理还表示,羽绒服正常都不能干洗,标签上大多有说明。

房屋有瑕疵,咋能“只字不提”?

星报讯(徐楠 记者 马冰璐) 1月14日,合肥市民张女士来电称,最近,她刚买了一套二手房,岂料收房时发现房子有一处漏水的地方。“我觉得中介对此负有责任。”

“我和中介签的协议中约定了:中介需

要告知我房屋瑕疵,包括漏水等问题,但对于漏水的事,他只字未提。”张女士联系了原房主和中介,“原房主承认有一处地方漏水,并表示给予经济补偿。”可中介却称,自己没有责任,“我现在该怎么办?”

针对此事,记者帮其咨询了合肥市司法局12348法律咨询热线,值班律师表示,根据张女士反映的情况,原房主和中介对此事均负有责任,建议她先找原房主和中介协商处理,如果协商不成可以起诉。

美国许氏洋参

HSU'S AMERICAN GINSENG TEA

“三九补一冬, 来年无病痛”民俗的谚语验证了中国人冬令进补的悠悠历史, 自古以来, 人们就发现了众多名贵中药材有着药食两用的效理, 运用食补的方式扶正祛邪, 改善人体的机能, 提高免疫力。今天, 许氏企业经营以美国西洋参为主的系列产品外, 也将纯正地道、品质卓越的滋补珍品和名贵中药材奉献给国人, 让健康快乐伴随着您的一生。

专柜专营: ◆西洋参 ◆野山花旗参 ◆精选虫草 ◆天然燕窝 ◆鹿茸 ◆灵芝孢子粉等

合肥分公司经营电话: 0551-62654672
芜湖分公司经营电话: 0553-3846029