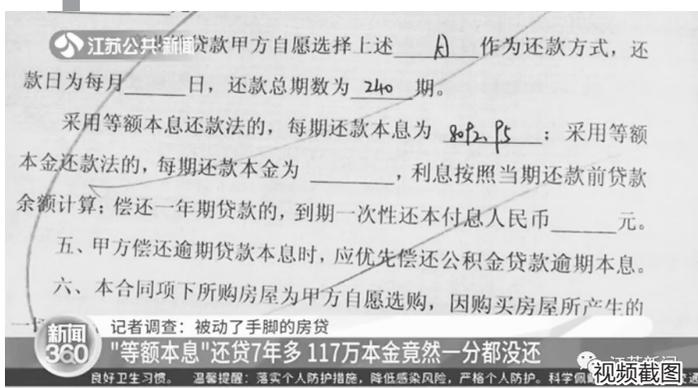


近日,江苏南京的市民蒲先生反映,2013年10月份,他在民生银行南京分行办理了一笔117万元的房贷,贷款期限为20年,当时和银行约定,这笔贷款按照等额本息的方式进行还款。可最近,蒲先生在查看自己的征信报告时突然发现,自己还了七年多的房贷,到现在没有归还的本金竟然还是117万元,一分都没减少。

新晨

# 房贷还了7年多 本金一分钱没还

南京一银行:变更还款方式有问题,将和当事人进行协商



## “等额本息”还贷7年多,117万本金竟然一分都没还

蒲先生告诉记者,2013年,他看中了南京仙林大学城香樟园小区的一套二手房。

当年10月份,就到民生银行南京分行办理了一笔期限20年的公积金和商贷组合房贷。

其中117万元为商业贷款,合同约定折后年利率4.2%左右,按照等额本息的方式进行还款,每个月的还款金额为8092.95元。

“当时前两个月还的时候,我第一个月、第二个月都存了9000元钱进去,银行自动扣款就扣了我四五千块钱,然后每个月我都按照足额存,但银行扣就扣这么多。”

## 还款方式“被变更”,利率不变20年要多还三四十万

按照等额本息的还款方式,购房人刚开始每月的还款中,虽然利息占了绝大部分,但也有少部分本金,可还了7年多的房贷,本金竟然一分钱都没归还,显然有问题。

于是蒲先生赶紧询问了银行的客服经理,得到的答复是:他的这笔房贷,采用的是先息后本的还款方式,先归还利息,到期后一次性归还117万元本金,类似于消费信用贷款。

蒲先生表示,自己并没有要求改变还款方式,是银行擅自变更的,“我前面七八年还的钱等于白

还,从2021年开始重新还20年房贷。这个明显就是银行的问题,擅自更改还款方式,属于重大违约。”

蒲先生说,自己算了一笔账,如果按照当时合同约定的4.2%左右的年利率计算,20年期的房贷,先息后本的还款方式要比等额本息多还三四十万。

“我现在已经还了7年,如果再还13年最后再加117万元,我大概最后要还200万元左右。但按照合同计算方式,我大概要还160几万就够了,大概差了三四十万元。”

“查我的征信报告的时候发现,我的房贷本金没有变化,不管怎么样我还了近7年,本金总归会有变化的,不可能是一分钱没有变化的。”

## 银行:变更还款方式有问题,将和当事人进行协商

记者了解到,目前各家银行的房贷,基本上都是采用等额本息和等额本金两种还款方式。而且,蒲先生当时和银行签定的房贷合同上,也明确了这笔贷款的还款方式是等额本息。

那先息后本的还款方式,究竟是怎么来的呢?记者陪同蒲先生再次找到了民生银行南京分行。

工作人员表示:“这个上面写的是采用等额本息法,每月还款本息数合计是8092.95元。但是从这对账单看,从2014年开始每个月只还了5609元。”

## 律师:银行应履行合同,赔偿实际损失

法律界人士认为,银行既然和借款人签订了借款合同,就应该按照约定的方式提供贷款并履行扣款的义务,如果要对合同条款进行变更,应当采取书面约定或者借款人认可的其他方式,在借款人不知情的情况下改变合同条款,既不合适也不合法。

“消费者完全可以依据双方订立的合同,要求银行继续履行,包括按照事前约定的还款方式进行还款,以及有提前还款的权利或者提前终止合同的权利。如果消费者确实有证据证明,因为银行的擅自变更造成了实际损失,可以主张赔偿。”律师吴咏楨表示。

## 逾900家公司预告年度业绩 超五成预喜

随着各公司年度业绩预告的披露,A股迎来第一波年报行情。截至1月17日,A股共有930家公司披露了2020年度业绩预告,其中预喜家数占比超过五成,有公司预计年度净利润最高增幅达到40倍以上。超预期的业绩预告,点燃了多个股的股价,不过也有公司因飞出了业绩“黑天鹅”连续跌停。

Wind数据显示,截至目前,A股共有930家公司披露了2020年度业绩预告。共有515家企业年度业绩预喜,占比达到55.4%。其中,预告类型为预增的有254家,续盈19家,略增138家,扭亏104家。此外,在104家已披露年度业绩预告的江苏上市公司中,预喜企业数量为72家,预喜比例接近七成,高于全国水平。

从行业分布来看,生物医药、化工、新能源车、食品饮料等板块业绩预增明显。2020年,新冠肺炎疫情暴发,生物医药行业获得了比以往更高的关注度。达安基因、东方生物、振德医疗、明德生物等企业年度净利润最高增幅超过10倍。

在已披露业绩预告的上市公司中,共有11家公司预计最高净利润增幅达到10倍以上。其中,从事日化材料和锂离子电池材料业务的天赐材料业绩增幅最为惊人,公司预计2020年盈利6.5亿元至7.5亿元,同比增长38倍至45倍,是目前的“预增王”。业绩大增同时,天赐材料股价在去年也有大幅上涨,从年初的20.7元上涨至年底的103.8元,年度涨幅达到401.45%。

年度净利润增幅达到10倍以上的还有两家食品公司,分别是从事鱼糜制品业务的海欣食品和“枣王”好想你。海欣食品2020年前三季度实现净利润6597.35万元,同比增长432.68%,公司称第四季度销售收入将延续增长态势,产品结构同比优化,盈利能力同比大幅提升,预计2020年全年可实现净利润7500万元至9500万元,同比上涨996.51%至1288.91%。好想你业绩大增则得益于向百事公司出售杭州郝姆斯食品有限公司100%股权(即休闲零食品牌“百草味”的运营主体)而获得了大量投资收益。

截至目前,共有47家公司预告年度净利润下限达到10亿元以上。 现快

## A股缩量反弹,成交额降至1 万亿元以下 沪指3600点 得而复失

本周首个交易日,A股主要股指全线反弹。上证综指盘中3600点得而复失,科创50指数表现强势涨逾2%。沪指一度站上3600点关口,最高见3608.77点。两市延续缩量态势,成交总量降至1万亿元以下。可降解塑料、稀土、半导体板块领涨,午后物业管理、港口航运股拉升走强,两市个股普涨,涨停120余家。

截至收盘,沪指涨0.84%,报3596.22点;深证成指涨1.58%,报15269.27点;创业板指涨1.92%,报3149.20点。科创50指数表现强势,涨2.33%,收盘报1481.25点。

沪深两市大部分个股收涨。科创板当日迎来两只新股加盟,其中N之江首日涨幅超过70%。

大部分行业板块随股指收涨。化纤板块领涨,轮胎橡胶、半导体、海运板块涨幅靠前。当日仅有白酒板块跌幅超过1%,铁路、石油燃气、保险等板块表现相对较弱。

盘面上看,受多地“禁塑令”正式实施影响,可降解塑料供不应求,概念股全天领涨两市,板块整体涨逾5%。稀土管理条例征求意见稿发布行业趋势拐点或来临,稀土概念全天强势。 综合