



比春运抢票还难？还房贷排长队 “提前还贷潮”愈演愈烈

“预约提前还贷名额，比抢春运的票还难。”刘先生向记者调侃说，“有空就在系统上刷一刷，但始终没有额度，工作人员说可能要等三四个月。”

事实上，2023年初的这波“提前还贷潮”并非新事，从2022年起热度便逐渐走高。

“2022年之前没有过这么多人提前还贷，2021年下半年银行的贷款额度甚至还不够用呢。”一位商业银行贷款部门人士说，这两年“房住不炒”的属性愈发明显，房子增值慢了、少了，提前还贷成为了一种减少利息的理财办法。

日前，随着多地房贷政策调整，新贷款利率与存量贷款利率的息差加大，想要通过提前还款降低贷款成本的购房者增多，记者走访并致电多个地区多家银行，发现提前还款排长队现象普遍存在。专家提醒，是否提前还款应因人因城而异，不可盲目跟风。



? 可降低贷款成本

整体来看，购房者选择提前还贷通常有两种需求，一是提前还贷后重新申请贷款，可置换成目前较低房贷利率；二是手里有足额资金，全部还清后，减少后续利息支出。

来自郑州的购房者熊先生表示，2021年上半年他在郑州购买了新房，当时审批下来的房贷利率是5.2%，而目前郑州最低首套房贷利率已经降至3.8%，如果提前还贷后再贷款，可以省下将近70万元的利息。

佛山的孙女士也向记者表示，佛山近期施行认贷不认房政策，首贷利率最低已下调至4.1%。置换之后，按照现在的利率水平每月月供可以减少1000元左右。

此外，目前银行理财产品和存款利率走低，预期投资收益无法覆盖房贷利息，也是不少购房者选择提前还款的原因之一。

在北京某商业银行网点内，市民张先生表示：“买房的时候选择贷款是打算把余钱放在理财里面，再加上房价上涨的部分，这样投资收益能对冲房贷利息。但是现在理财利率大多只有3%左右，且收益也不能保证了。趁现在手头刚好有闲钱，不如先把钱还了，减少利息支出。”

! 借款人“抢着”还钱

面对“提前还贷潮”，多家银行排起了长队。为控制提前还贷的人数及规模，多地银行对提前还款的金额和次数进行了限制，甚至还有部分银行关闭了线上预约通道，只能线下协商办理。

记者在调研中发现，多家银行提前还贷等待时间普遍已超过1个月，部分银行甚至需排队4个月之久。

某国有大行一工作人员表示：“目前提前还款基本上需要提前30~45个工作日进行预约，后期会按照约定日期扣款。扣款后估计1~2周时间可完成解押。”

此外，线上预约抢不到名额，也让不少购房者犯难。北京的赵先生告诉记者：“听个贷经理说每天下午两点会释放一批额度，我设置了闹钟，每天到点刷一刷，但3月份的还是没抢到。”

? 提前还贷，利弊几何？

提前还贷热度不减，但这一行为是否划算也一直受到争议。

虽说“无贷一身轻”可以说是大多数买房人的终极梦想，但业内人士同样提醒，面对扎堆提前还贷的热潮，还是要结合自身情况选择。

“对个人来说，判断是否需要提前偿还个人贷款，最直接的方式是看投资收益是否可以覆盖贷款利息。如果投资收益率高于贷款利率，则考虑将资金更多用于投资；反之则可以考虑部分或全部偿还贷款。当然，还需要为日常生活支出与未来养老、医疗等留足资金。”招联金融首席研究员董希淼说。

中原地产也指出，不适合提前还款的情况包括房贷利率低、等额本息还款已到还款中期、等额本金还款期已过1/3等。

但对于银行来说，大量的提前还贷则会造成不小的业务压力。博通分析金融行业资深分析师王蓬博表示：个人按揭贷款是银行核心优质资产，大量提前还房贷会直接影响到银行的营收和利润，因此不少银行选择提高还款门槛。

“但银行也应该理解客户的金融需求，主动改善服务，而不是对提前还款设置障碍。毕竟相对于短时期利润，长期的信用更有价值。如果购房者提前还贷存在违规恶意阻拦的情况，消费者可以向银保监会进行申诉，维护自身合法权益。”王蓬博说。

! 专家提醒应按需而行

谈及部分银行控制提前还款额度的原因，某股份行个贷部门相关负责人向记者透露，对于银行来说，房贷是一项长期稳定生息的优质资产，如果提前还款量加大，会直接对银行利息收入产生影响，也会影响银行整体对长期资产的使用安排。此外，对于个贷经理来说，每年放贷额度都有一定的考核要求，提前还贷增加会导致其后期放贷压力有所增大。

对于提前还贷的利弊，多位业内人士告诉记者，提前还款未必适合所有购房者，贷款合同细则约定千差万别，不同地区政策不尽相同，每位借款人实际资产情况也各不一样，提前还款要根据购房者自身需求来把握，切不可盲目跟风。

业内人士提醒，对于部分选择浮动利率的借款人来说，房贷利率会随LPR每年进行调整，可享受到利率降低带来的实惠。

同时，提前还贷还应注意在签订贷款合同时选择的还款方式以及已经还款的时间。对于选择等额本息的借款人来说，如果前期已归还了大部分利息，那么通过提前还款减少利息支出的效果并不明显。

此外，还要注意当地政策是否满足“认贷不认房”，部分地区目前“认贷也认房”，那么在提前还款之后，再贷款的利率就以二套房来算，且首付比例提高，贷款年限缩短，并不能降低利息成本。

据《中国证券报》