



今观察

提前还贷有多难？

线上基本关闭
线下排队两三月

“我房子买成200万，首付三成，贷了140万，利率5.8%。这两年还了10多万，结果一看还的大部分是利息，本金只还了4万！”小曾自嘲买在了“山顶”上，买房时价格高、利率高。看到人家都在提前还贷，她也查了一下还贷情况，一查吓一跳。

和小曾不同，何先生去年10月就留意到利率变化，他正好有些闲钱，于是想提前还10万，当时在网上预约，一周内就成功还掉了。今年2月初，他拿到年终奖后打算再还一笔时，却发现网上银行已关闭预约还贷，只能去线下。他来到营业厅，等了两小时，才预约到了5月初还贷。

在微博、小红书等社交平台上，也有许多网友发帖称：有的银行告知没有还款额度、有的需线下排队2—6个月不等，还有部分银行关闭了App预约还款功能。

记者走访市内多家银行网点看到，办理提前还贷业务一般均需排队，少则三四人多则十多人，而且预约也要等上两个月以上。

“这很普遍。”某银行业内人士透露，目前除了极少数银行还贷能在半个月，大多数银行均需等待1个月以上。

重庆贝壳交易服务中心统计数据也显示，当前重庆二手房房屋交易量逐渐提升，卖方按揭需还款解押的交易单占整体成交约60%，现按揭贷款资料齐备后最快2个工作日可审批通过，因各银行还款周期长，还款类交易单全流程耗时超100天。

为什么扎堆还贷？

贷款人用脚投票
利率差距是根源

“提前还贷”这股风是从去年上半年开始的。为什么会出现在这一现象？58安居客研究院院长张波指出，提前还贷本质上还是民众对于未来不确定性的防御性反应。

其一，逐渐走低的房贷利率。1月5日，央行、银保监会宣布建立首套住房贷款利率政策动态调整机制后，多地房贷利率开始密集下调。贝壳研究院数据显示，截至1月29日，重庆各银行首套房利率为4.1%，二套房（一套未结清）利率也只有4.9%。

这一利率相比之前的5%以上，的确是不小的差距。有网友算了一笔账：如果贷款200万，以30年等额本息还款，5.75%房贷利率下的利息总额是2201724.57元，每月还款11671.46元；4.1%房贷利率下的利息总额是1479028.27元，每月还款9663.97元，月还款差额高达2007.49元。

“我承担了高利率，但手上的房子可能并没有涨价，甚至还在跌价。那么现在最佳选择就是还掉贷款，相当于理财了。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉解释称。

“对存量房贷来说，高利率的弊端更加凸显了。”李宇嘉表示，这时要么还贷款，要么还款后卖房再买房，腾挪为低利率房贷，这样月供也就减少了。

其二，在明源不动产研究院副院长陈壮看来，经历了疫情带来的不确定性，理财产品收益不及预期，股市表现不佳，做实体经济风险也大，没有好的投资渠道，人们更倾向于主动做现金储备以应对风险。加上房贷利率之间的利息差，大家用脚投票，当然愿意一有钱就拿来还房贷了。

银行为何设门槛？

个人房贷是优质资产
各银行总分行有要求

本可以提前收到钱，为什么银行要设置门槛？

陈壮告诉记者，居民提前还贷是理性行为，但对银行来说，房贷对银行来说是最优质的贷款之一，低风险而且有不动产做抵押。银行也要追求效益，因此不希望大量客户提前还。一方面是周期越长利息就越高；另一方面是之前的房贷利率比现在高不少，差额随着时间的延续会越来越大。

央行发布的《2022年金融统计数据报告》显示，2022年全年住户存款增加17.84万亿，较2021年多增7.94万亿。“这其中包括理财赎回的资金、预防性储蓄、买房延后的资金等，大部分成为定期存款。”李宇嘉解释，资金成本在增加，增量房贷申请在下降，存量房贷又被提前还款，银行收益自然受到冲击。

另一位银行业内人士则向记者透露，目前都是按照总分行政策来执行的。“总分行控制了还款额度，我们网点也只能执行。”



近日，家住重庆江北的90后小曾看到很多人提前还贷，她也动了心。谁知她去自己贷款的某地方商业银行一问，预约要排到5月份。她身边很多想提前还贷的朋友也有类似遭遇。

春节假期过后，包括重庆在内的许多城市出现了“提前还贷潮”。本月以来，“提前还贷”更是屡登热搜，但不少人拿着钱，却发现还钱比借钱难。这究竟是咋回事？记者进行了走访。

“提前还贷难”火上热搜
多家银行预约排到5月份
买房人抢着给
银行却不想要
咋回事？

专家说法

堵不如疏，期待央行出台政策

有财经评论员称，如果短期内兑现大量提前还贷业务，可能会影响银行资产质量的稳定性，从而增加运行风险，波及整个银行业甚至金融业安全，金融风险因具有传染性最终可能会转嫁到个人、企业等微观主体身上。

对此，明源不动产研究院副院长陈壮表示，随着社会上对“还贷难”的讨论越来越多，声浪越来越大，不排除未来央行会出台一些置换方案。“堵是堵不住的，现在只能期待中央定调，能有一些调整。”

还贷建议

“提前还贷”需量力，切忌跟风

明源不动产研究院副院长陈壮表示，还贷者在技术上不要一次性全部还清贷款，可留一点用作个税抵扣，享受政策优惠。如果确实现金充裕的话，也可留一些现金在手。“我们普遍认为，今年整个经济会回暖，包括楼市，当前本质上是在筑底。如果投资机会来了，手头一点现金没有也会尴尬。建议可在自己能承受的范围，适当保留一些负债。”陈壮还表示，当前的房价下行是因为房价分化所致，过去偏远地区、三四线、郊区的房子未来或还有下行空间，但核心城市、核心区域、有优质配套的房产价值终将回归。消费者不能像过去一样闭着眼睛买房子，也不能图便宜，否则很有可能“站岗”。

此外，还有些借贷人试图通过“消费贷”或“经营贷”置换房贷，但“消费贷”等期限较短，且根据法律政策等规定，不得投向房地产等领域，一旦违反贷款合同约定用途，银行等有权提前收回贷款，此时，借贷人将可能面临额外法律风险，得不偿失。

综合华龙网—新重庆客户端、中新网



新闻多一点

银行是否可以设置障碍？

“部分存量房贷利率偏高，受当时房地产调控政策、供求关系影响和决定，反映的是当时房贷市场价格情况，主要不是银行的问题。”招联金融首席研究员董希淼指出，虽然呼吁银行为借款人提前还款提供更多便利，但提前还款是对原借款合同约定的贷款金额或贷款期限的变更，不是借款人单方面的权利，的确需要借贷双方协商一致。

北京金诉律师事务所主任王玉臣介绍，《民法典》第五百三十条规定：债权人可以拒绝债务人提前履行债务，但是提前履行不损害债权人利益的除外。债务人提前履行债务给债权人增加的费用，由债务人负担。

“如果提前还贷不损害银行的利益，银行是无权拒绝的，此外还要注意看双方的协议约定。”王玉臣提示，一些银行的按揭贷款合同文本中会约定提前放贷需要支付违约金，这些约定的条款实际上就是格式条款，在司法实践中这种条款认定无效的概率是极低的。

“如果不符合相关法律规定，又没有相关协议约定，银行就无权单方要求收取补偿金或违约金。”王玉臣说。

存量房贷利率是否能降？

当前提前还贷已引发多波热潮，但业内普遍认为，这才只是开始。

“只要房贷利率高于理财利率，房价和居民预期房价继续下跌，提前还贷的动机就一直会存在。”李宇嘉指出，这也是去年以来，房地产贷款占新增贷款的比例走低的原因。

“此前6%—7%的房贷利率和现在4%以下多的新增房贷利率相差很大，且社会各种投资收益率持续降低，只要存量房贷不降低，未来几个月提前还款会继续明显增加。”中原地产首席市场分析师张大伟认为，整体看提前还款才只是开始。

面对存量房贷客户的还款压力，呼吁降低存量房贷利率的声音也越来越多。

从银行的角度看，张大伟认为，银行大概率不会主动降低存量房贷利率，毕竟大部分已经成为金融产品，且一旦存量房贷降息，对银行的利润有很大影响。

但从宏观角度看，与存量房贷利率息息相关的5年期以上LPR报价，市场普遍认为还有下调空间。

