

2023年初，“提前还房贷”再度成为一种选择。

据报道，前年在北京购房的一位购房者表示，

年终奖发了，本来兴冲冲准备提前还些房贷，结果发现要提前预约，而且还要提前好久，节前都还不了了。

无独有偶，上海市民李女士表示，她和老公拿到年终奖后第一件事就是预约提前还部分房贷，没想到今年提前还房贷的人这么多，手机银行APP上直接关闭了这个功能。最后只能去

银行线下网点预约办理，并且每日限制办理名额。

一顿折腾还是要排队等到三月份之后，此外还要支付一笔违约金。

不过不少人注意到

部分银行提前还房贷的门槛悄然提升了

或是提前预约、或是还款额度受限

或是限制还款名额

或是需要收取违约金等

全国多地的不少购房者都面临着提前还款难

即便成功预约

部分购房者还款也还要排队四个月

提前还房贷不容易

据《中国银行保险报》，重庆的陈女士元旦后直接到当地的贷款银行网点，成功预约了提前还房贷，不过她的还款期被排到几个月之后。“1月预约的，4月才能还款，总比还不了强吧。”

另据财联社1月19日报道，从北京地区多家银行处了解到，目前提前还房贷的客户较多，提前还房贷需要提前一个月申请，

有银行则表示，目前预约提前还房贷的还款时间已经排到5月份。此外，银行工作

人员普遍表示，提前还房贷不需要缴纳违约金。

临近春节，不少购房者都遇到了提前还贷受阻的现象，有购房者表示，之前申请贷款的银行最近不仅关闭了线上申请通道，要求需要提前一个月预约，预约之后还需要再排队，前前后后快则1个月，慢则2到4个月不等。也有部分银行对起还金额和还款次数进行了限制。有银行要求起还金额至少在5万元以上，并且一年最多可以申请2次。

据报道，年底，杭州多家银行提前还房贷业务存在延长情形，部分购房者甚至要排队4个月。有银行甚至修改了还款规则，从此前随时可申请还贷，改到了一年只能提前还贷一次。

事实上，自2022年下半年开始，多家银行提前还房贷的门槛就在提高。广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉近日也表示，对于银行来讲，房贷是最优质的资产之一。银行通过存款利率和理财产品来募集到较低成本的资金，然后来做房贷业务，是银行很重要的一个盈利渠道。如果大家提前还贷，那么这个业务逻辑就行不通了，银行肯定不愿意。

这次出现的还贷潮，主要有以下两个原因。

第一，新房房贷确实优惠多了，但是存量房贷没有太大的变化。根据2022年12月份新发放个人住房贷款利率，全国平均为4.26%，这是2008年有统计以来的历史最低水平。部分城市首套房贷可以做到3.9%甚至更低。而不少购房者的存量房贷利率依然在5%~6%的水平。

第二，在过去，不少购房者通过理财可以将其所产生的收益用来偿还房贷，这要比提前还房贷有益的多。但如今情况不一样了。据普益标准数据显示，截至2022年12月末，全市场存续开放式固收类理财产品近三个月年化收益率平均水平为-1.28%，环比下跌2.16%；近一年平均收益率2.11%，环比下跌0.75%。随着债市企稳，银行理财收益正在逐步回暖。

提前还贷可以省多少钱？

提前还贷究竟可以省多少钱？

以北京地区为例，假设固定利率5.2%，纯商业贷款150万元，贷款期限30年，等额本息方式还款。提前还贷前每月月供约8236.7元，利息总额146.5万元，利息总额已经接近贷款总额。如果选择提前部分还款30万元，则每月月供约6509元，利息总额约97.2万元。每月还贷减少近2000元，节省利息总额约25.7万元。

据报道，杭州白领吴小姐2021年摇到了笕桥的一套新房，商业贷款近200万元，等额本金分27年还款。去年，每个月还款约11700元，利率调整后，每个月还款约11300元。如果顺利提前还贷100万，将总贷款金额减少到80万元，每个月还款将锐减至4500多元，月供金额少了近6成，大大减轻了按揭压力。

并不是所有的购房者都需要提前还房贷。招联首席研究员、复旦大学金融研究院兼职研究员董希淼表示，“扎堆提前还款并不可取。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，则可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，还需要为自己生活、养老及日常支出留足资金。就目前的情况看，贷款利率有下行的趋势，提前偿还贷款需要慎重考虑。”

“从还款方式看，一般来说

，而等额本息这种还款方式开始的时候还的利息多，本金少，如果等额本息还款是已经还了一半，其实可以不考虑提前还款。另外，如果是公积金贷款，由于利率显著低于市场上一般贷款的利率，也可以不用考虑提前还款。”董希淼表示。

栏目主编：张武 文字编辑：曹飞 题图来源：IC photo 图片编辑：邵竞

来源：作者：齐鲁晚报