

“当日申请预约的金额已预约满，请更换预约日期”，家住北京市西城区的张莹（化名）最近打算提前还部分房贷，但看着建行手机APP上的提示，她有些不知所措。



提前还款

上个月想要提前还部分房贷，没有额度，跑去银行预约，说可以这个月初网上抢额度，今天2号，app上预约就已经没有额度了，昨天没试，就比较好奇，线上预约到底是每个月有多少的额度，莫不是想赚点钱，可赚个冤种冲业绩。

来源：某社交平台截图

提前还款有那么难吗？

9月15日，去某银行预约提前还款，当时让等2个月，11月15日兴奋的把钱打到银行卡上，结果到今天（16日）还没有扣款，打电话问银行经理说，疫情影响，没有额度了，等有额度了再通知你。

我就纳闷了，白纸黑字写的15日扣款，还可以违约。某银行你还有没有诚信啊，吃相也太难看了吧，目前也没有合适的投资渠道，眼看着每个月交那么高的利息，心肝疼。#房贷提前还款 #提前还贷 #要不要提前还房贷

编辑于昨天 19:52 广东

共 89 条评论

精彩评论将被优先展示哦

你提前还了，银行的年终奖都发不出来。你不负重前行，怎么会有人岁月静好。昨天 09:24 浙江

在北京工作的李盼希（化名）也遇到类似的问题。2016年10月，她贷款76万元，在老家西安买下人生中的第一套房，贷款时间30年，等额本息还款，经过几次LPR下调后，每月月供降至3500元左右。

“今年我在股市遭遇了挫折，基金也不太行。我大概计算了下目前家庭的现金流，又查了一下剩余贷款金额大约67万元，提前还贷对我家的现金流没有影响。”于是，今年7月，李盼希开始联系银行提前还款。

令她万万没想到的是，第一次联系银行就遭遇“滑铁卢”。“因为回不了西安，我给当时办贷款的银行客户经理打电话，对方一直没接；后来终于打通了，她说离职了，给了我个新的联系人。我又给这个人打电话，听完

我的电话

目的，对方直接回了一句‘我现在有点事，挺忙的，先挂了’。”李盼希说。

大约一个月后，李盼希再次致电最初的客户经理，对方又提供一个座机号，这回工作人员查到她的新贷款客户经理，这位新的客户经理向她详细介绍了还款方案。“如果一次性还完，必须持房本或购房合同去银行办理，如果还一部分，就可以把还款金额和一个月月供存到房贷绑定的银行卡里，第二天客户经理就可以帮我操作。因为我本人在北京工作回不去，所以就选择先还40万。”李盼希表示。

“客户经理告诉我说手机上可以自己操作还款，但是我真没找到。最后还是客户经理帮忙操作的。”她说。11月9日，李盼希的手机APP已经成功扣款，下一期还款额为1688元。

17日，中新经纬以客户身份咨询中国银行天津一支行，该行客户经理表示，需要先在手机上预约申请，等短信通知按照上面日期在手机银行里操作还款就可以。不过，上述客户经理称，“现在正常申请也得45天左右，10月份约的都得明年了。”

不过，并非所有银行都难以预约。一位华北某省国有行的客户经理告诉中新经纬，由于疫情原因，目前来银行办理提前还款的客户不多，不需要等可以直接办理。

某股份行北京一支行客户经理也表示，该行不需要预约，用银行手机APP可以直接还款，没有额度限制。

客户经理直言“压力大”

今年以来，由于投资端收益不佳、贷款人自身“去杠杆”等因素，部分客户选择提前还款。与此同时，随着LPR多次下调，经营贷的利率也不断走低，出现了“贷款搬家”的现象。各路资金中介在社交媒体上打着广告，向客户传授如何将高利率的房贷置换为低利率的经营贷。

“

今年

提前还款

的客户特别多，我

们这儿就还了两个多亿，我今年压力

很大。”

上述股份行客户经理直言，客户还款多，银行也要拼命放出去贷款，“得先填坑”

。

农行副行长林立在2022年中期业绩发布会介绍，小部分个人住房贷款客户选择提前偿还房贷，主要是基于客户自身财务规划，同时与现阶段金融投资收益率中枢下降也有一定关联。

工商银行副行长郑国雨也在2022年中期业绩发布会上表示，少数按揭客户出于调整家庭资产负债表的需要，确实存在提前还款的情况，但和往年相比，其实这种趋势并不十分明显。上半年，工商银行按揭客户贷款收回3800亿元，其中提前还款是2600亿元，与去年相比增长300亿元。

一边是客户在提前还款，另一边是客户贷款买房的意愿在下降。11月10日，央行发布2022年10月金融数据。10月金融机构新增人民币贷款6152亿元，同比少增2110亿。

拆分贷款结构看，10月，住户贷款减少180亿元，相比去年10月大幅减少4827亿元。其中，短期贷款减少512亿元，同比少增938亿元；与房地产相关性较高的居民中长贷增加仅332亿元，同比减少3889亿元。

招商宏观张静静团队指出，如果将1-10月数据加总，居民部门中长期贷款同比少增约2.8万亿元，居民部门新增信贷确有增长乏力的现象。

国家统计局11月15日发布的数据同样显示，2022年1-10月份，房地产开发企业到位资金中，定金及预收款为41041亿元，同比下降33.8%；个人按揭贷款20150亿元，同比下降24.5%。这些数据均显示贷款买房的人在减少。

中南财经政法大学数字经济研究院高级研究员金天告诉中新经纬，受疫情等复杂因素影响，近期信贷需求整体走弱，银行获取优质新客户、发放低风险新贷款的难度加大。从保持业务规模稳定、持续获取利息收入的角度，银行及其工作人员有动机劝阻、限制客户提前还贷，或为客户提前还贷设定各类附加条件，比如房贷客户赎楼卖房时，银行要求引导买家继续选择在该行按揭贷款，否则就向提前还贷客户收取违约费用等。

融360数字科技研究院李万赋在接受中新经纬采访时表示，客户提前还贷，从好的方面说，降低了银行的信用风险，增加了银行的资金流动性。但客户提前还款后，银行的房贷规模下降，需要寻求新的房贷来源。在目前的市场环境下，银行资金流动性较为充裕，房贷业务作为优质资产，银行间的资源竞争非

常激烈；而且房贷市场利率一直下行，即使再进行投资，资金的回报率也会比之前降低。

提前还款并非适合所有人

提前还贷是部分客户对自己负债的重新规划安排，但并非适合所有贷款人。

李万赋介绍，客户有提前还款的打算时，首先，要系统梳理下自己的资产情况，确定自己不是盲目跟风，目前闲置资金充裕且没有更好的理财渠道；其次，了解自己房贷银行的还款政策，比如是否有违约金，是否可分批次偿还，是否有提前还款的选择方案（期限不变减少金额或金额不变减少期限）等，综合考虑后择优选择；另外，如果是组合贷，优先还商业贷款部分。

李万赋进一步指出，倘若客户闲置资金有限，在某些渠道获取经营贷、消费贷低利率贷

款置换的

广告后动心，要充

分了解这种置换方式的风险隐患，慎

重决定；

此外，有些用户贷款剩余年限较短，且当初选了等额本息的还款方式，那前些年已经还掉了大部分的利息，剩余年限的贷款额多为本金，没有提前还款的必要。

在金天看来，尊重客户的资金安排，为其提供使用便利，在一定意义上更有利于提升客户黏性、塑造品牌价值，进而为获取新客户、新资金创造有利条件。

同时，金天表示，作为贷款客户，应该详细了解银行提前还贷相关条款要求，特别是结合流程时点、手续费等方面的情况做好自身安排。

栏目主编：顾万全 文字编辑：宋彦霖 题图来源：上观题图 图片编辑：徐佳敏

来源：作者：中新经纬