

“竟然要排队两三个月，跟银行再三商量，依然没办法提前。”最近，想提前还房贷的许先生碰到了烦心事儿……2020年，在福州工作多年的许先生向银行贷款100万元买了一套心仪的房子。为了缓解每月还贷压力，今年11月，许先生向房贷所属银行客户经理申请提前还款。但该银行工作人员表示，提前偿还贷款需要预约排队，且至少要排队两三个月左右。

提前还贷需预约排队

12月6日，记者以客户身份咨询一家国有大行福州某支行，该行客户经理表示，提前还款需先在手机App上预约申请，该行将以短信形式告知具体的还款操作流程，并可在该银行手机App上就可进行还款操作。

但该客户经理同时也表示，“现在提前还贷确实是要排队的，现在申请要等到明年了。”

在记者走访了多家银行网点咨询后了解到，目前，除了上述国有大行外，另有一家国有大行的房贷提前还款也需排队才能办理。部分购房者表示现在预约还款要排队等到明年。

也有部分银行仍能正常提前还款，如招商银行福州某支行客户经理对记者表示，贷款人能直接在线上申请提前还贷，无需排队。

福州一位资深房地产中介透露，其实过去办理提前还贷手续并不难，银行很快便会给反馈，现在需要排队两三个月，主要是因为提前还贷的购房者增多了。

“这几个月以来，提前还款的人突然增多，银行的额度很紧张，我们压力也很大。”一家国有大行的线下网点工作人员告诉记者。

节约利息成本成主因

“我买的房子商贷利率5.6%，特别想提前还掉这部分房贷，短期内也没有更好的投资渠道可以挣这么高的利息。”厦门市民卢小姐告诉记者。

节约利息成本，减轻负债压力，是不少购房者选择提前还贷的主因。

“在当前多城房贷利率下调以及投资收益率不理想的情况下，很多购房者选择了提前还贷，一来可以降低每月还款压力，二来可以节省不菲的利息。”福州大学房地产研究所所长王阿忠表示。

对于银行来说，对比消费贷、信用贷等无抵押物的贷款，拥有抵押物的房贷是优质的资产。一位银行业内人士告诉记者：“银行不希望房贷这方面的资金出现流失，提前还贷好比结清存款，都是银行不愿意看到的。”

上述银行内部人士告诉记者：“近来，各支行每个月还款额度由总行统一分配。当下申请提前还贷的客户大幅增长，只能花完当月额度以后就把客户排到下个月。尤其是国有大行，年底有房贷指标，要保住贷款存量压力很大。”

在今年的中期业绩发布会上，部分国有大行高管也回答了“提前偿还房贷”问题。

农业银行副行长林立表示，农业银行了解到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。对此，农业银行一方面坚持以客户为中心，为客户提前还款提供便利，主要包括做好申请受理、合理减免违约金，另一方面依托农业银行大财富管理体系，有针对性地加大对个人住房贷款客户的服务力度，更好地满足客户资金保值、增值的需求，做好民生金融及财富金融服务。

“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，但我们判断和往年相比，其实这种趋势并不十分明显。”工商银行副行长郑国雨表示，上半年，工商银行按揭客户贷款收回是3800亿元，其中提前还款是2600亿元，与去年相比增长300亿元，但是工行今年的贷款余额和去年相比多了10%，所以从金额上提前还款的多了300亿元，但比例上和去年是相当的，实际上就是没有特别明显的变化。

专家：建议查阅《借款合同》具体约定

在植信投资首席经济学家连平看来，这种现象可以理解为在投资收益率下行和风险上升的背景下，居民期望去杠杆。不过，随着经济进一步回暖，居民投资收入预期提升，加之投资渠道更加多元化后，提前还贷人数将随之减少。

“提前还贷是一个短期现象。”中国社科院金融研究所金融科技研究室主任尹振涛表示，受到诸多因素影响，提前还贷变得更加划算。不过，如果把时间线拉长，市场投资机会还是很多。

对于急于还房贷的居民，如何应对预约排队问题？易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，建议居民查阅当初签订的《借款合同》的具体约定。合同约定对双方均有约束力，居民可在还款过程中督促银行及时履约。

“个人需要提前还贷，首先可与银行就合同约定与银行沟通，在沟通无效的情况下，可采用向银保监会等部门投诉的方式。”克而瑞厦门区域总经理蔡美美建议。

中原地产首席分析师张大伟表示，超过《借款合同》约定的提前还款预约天数，居民也可选择提起诉讼，维护自身合法权力。