

来源：广州日报

近期，不少“月供族”发现，想提前还房贷不只是罚息那么简单，还需要排队等待。有“月供族”甚至称国有大行工作人员提出，如果每年存2万元以上存款，连续存5年，还款审批可加快。

广州日报全媒体记者调查

了多家房贷业务主流银行发现，

近期个人房贷提前还款人数增加，不少银行在办理申请后，预计需要2~3个月审批后再扣款，甚至有的需要等3个月以上

。有业内人士坦言，太多客户提前还款，银行并不欢迎，为此银行对还款有额度限制，甚至审核放缓等，才导致了排队时间加长。

“月供族”：房贷提前还款不容易

广州有“月供族”表示：“春节前去银行办理提前还贷，银行不仅要收3个月罚息，还让我排队，说现在人多，要等3个月才能扣款！想要加快的话，除非每年都在他们银行存2万元以上的钱，连续存5年。”

“想提前还房贷，还挺不容易的。”市民吴先生也告诉记者，最近发年终奖了，想着把部分房贷提前还了，但没想到找申请渠道就弄了半天。“先试了手机银行APP申请提前还贷的功能，发现关闭了；网上找到办理行网点电话，打过去却一直无人接听；最后打了客服热线，跟机器人聊了很久才找到电话问到了如何申请，但却被告知要等几个月。”吴先生说。

随后，记者调查发现，

广州多家个人房贷业务主流银

行相关工作人员均表示，

在办理申请后，预计需要2~3个月

审批后再扣款。不过，是否罚息则是严格按照贷款合同执行。

多家银行均表示，排队是因为去年底至今，申请提前还贷的人数明显增加。有银行工作人员表示：“目前轮候还款的客户很多，我们已经加快处理了，正在逐步消化。”不过，有银行业内人士则坦言，银行对提前还款卡得比较严，有额度限制，这个月额度用完了，就要等到下个月。

为何出现集中提前还房贷呢？

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，

一方面，由于此前贷款的利息较高，购房者希望通过提前还贷来降低成本；另一方面，则是2022年投资理财收益波动较大且远不及预期，房贷和投资理财之间收益倒挂，让一些购房者产生了提前还贷的愿望。数据显示，1995年国内房贷利率一度达到15.3%。近年来比较高的分别是2011年（7.05%）、2018年（5.46%）；2022年为4.35%左右。

广州资深按揭贷款专家、大源按揭总经理郑大源也分析称，去年以来提前还贷就曾出现过小高潮，近期再掀高潮是因为岁末年初不少人收到年终奖，家庭闲置资金增加；另外，由于目前经营贷利率与房贷利率倒挂，有贷款客户被银行或中介机构鼓动用低息经营贷款置换较高利息的房贷，这一违规操作手法也导致提前还房贷人数增加。

而另一边厢，银行并不愿意太多客户提前还款。有银行业内人士表示，过多购房者选择提前还贷，银行放贷计划和盈利预期就会被打乱，叠加当前银行房贷业务不甚理想，银行自然更不愿意。“不过银行的态度也是随形势变化的，此前银行排队办理房贷的时候，还出现过有银行鼓励客户提前还房贷。”该人士说。

“还有一个非常重要的触发因素，就是近期房贷利率动态调整。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示

。近期，多地房贷利率下调。1月31日，记者从一家国有银行了解到，该行在珠海的首套房贷利率最低可按3.7%执行。事实上，除珠海外，郑州、太原、天津、厦门、福州、长春、沈阳等多地宣布调整首套住房贷款利率下限。目前，多地首套住房贷款利率迈入“3时代”。不过，从目前广州地区房贷利率来看，多家银行表示，当前房贷利率暂无变化。记者梳理了解到，目前广州多家房贷业务主流银行首套房贷利率和二套房贷利率分别执行不低于4.3%（LPR）及4.9%（LPR+60BP）。

小贴士

提前还贷一定划算吗？

事实上，并不是每个人都适合提前还贷，需要知晓自己的贷款偿还方式、剩余年限、房贷利率等。

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓指出，如果有的市民购房时贷款利率上浮标准显著高于现时的商业贷款利率，就可以优先考虑提前还贷。与之对应的是，公积金贷款执行的是市面上最为优惠的购房利率，这种廉价而又长期的借贷资金是市民不容易获取的，一般也不建议提前还贷。

而且，提前还贷款还要考虑还贷时间。“在贷款早期提前还贷才节省利息。”肖文晓分析道，一般而言，不管是等额本金还是等额本息，提前还贷都只有在贷款的早期才有节省利息的意义，而当等额本息已还期数超过贷款周期的1/2、等额本金已还期数超过贷款周期的1/3，这个时候剩余要付的利息都已经所剩不多，提前还贷意义不大。

来源：广州日报全媒体记者 林晓丽 王楚涵