

经济导报记者 王雅洁

“提前还款40万元后，月供少了2000多元。”日前，济南市民陈阳告诉经济导报记者，衡量再三后，他选择提前还一部分房贷减轻压力。经济导报记者观察到，今年以来，随着存贷款利率水平的下行，有不少像陈阳这样的买房一族以及存量房贷族纷纷将提前还款提上日程。

显而易见的是，节省利息是房贷族考虑的首要问题。但事实上，并非所有情况下的提前还款都划算。且每家银行的提前还贷政策不尽相同，同一银行不同楼盘的合同约定也有差异。那么，目前，银行机构对提前还房贷有何政策？提前还款应注意什么？选择怎样的还款方式更划算？对此，经济导报记者进行了调查走访。

“房贷利率5.8%，提前还贷等于理财”

随着今年以来房贷利率的“重新定价”，提前还贷成为房贷族的年度热词。不少城市的银行还出现了排队预约还款的现象。那么山东情况如何呢？

“都说贷款利率近期降了不少，我就仔细看了看自己几年前申请的房贷利率，不看不知道，一看吓一跳，竟然高达5.8%。”德州退休职工王建华日前与经济导报记者交流时讲述了自己的还贷经历。他坦言，“这一利率水平与现在4%上下的房贷利率差别有点大。”

“最近不管是存款还是理财利率都降了，股票基金又一塌糊涂。”王建华算了算账，“我每月还款4000元左右，等额本息已还款接近4年。提前还款可以节省利息，相当于理财了。”他随即向申请房贷的德州银行提出还款申请，“咨询了银行，提前还房贷需提前提交还贷申请。实际办理速度还挺快，几个工作日就解决了。”

“前几年买房的，房贷利率基本都在5%-6%。虽然LPR贷款利率在降，但前几年申请的存量房贷几乎都需要上浮加点，所以要比当下房贷利率高不少。”山东中住地产房产经纪人崔丽丽告诉经济导报记者，选择提前还房贷的这部分人的房贷利率是相当高的。

对于王建华的提前还贷选择，有不少银行业内人士也表示支持。“接近6%的贷款利率确实不低。如果没有别的投资渠道挣大钱，提前还贷就是赚钱了。”一家山东城商行地方分行负责人杜海川向经济导报记者直言，“当然，提前还贷也是有一定准备的，手上要有一年的生活费为前提，且要考虑家庭实际情况预留部分资金以备应急。”

选择缩短年限？还是减少月供？

不仅是存量房贷族考虑提前还贷，趁利率水平较低购房的新房贷一族也有提前还贷的计划。“我算是济南‘新市民’，购房时被认定为首套三成首付，按贷款七成办理的。”陈阳向经济导报记者介绍，他的房贷在9月刚刚放款，贷款总额290万元，贷款年限25年，贷款利率4.1%。

10月15日是第一个还款日，陈阳还完了首月月供的感受是压力比较大，“我是等额本息，首月还款1.6万元，1万多的利息是大头，本金首月才还了不到5000元。虽然贷款利率较低，但目前存款以及收益较稳定的理财产品年化利率超过4%的也不多。”

陈阳与家人商量，拿出部分存款40万元申请提前还款。经济导报记者看到陈阳提供的手机截图，10月20日上午向招商银行手机银行提出还款申请，虽然显示审批需要15个工作日，但当日下午便收到银行审批成功的短信。当日晚间，陈阳完成了还款确认，并补还了提前还款部分的利息约228元。

“手机银行还贷进度显示，下个月月供就降到1.3万元左右了。”陈阳表示，在操作房贷提前还款的过程中，家人在“缩短年限”和“减少月供”两个选项上意见不一，“为减小每月还款压力，我选择了降低月供。”

“一般来说，房贷选择提前还贷有2个选项：月供减少，期数不变；月供不变，期数减少。无论是哪种选择，都需要考虑通胀以及自身财务情况等来做综合判断。最近几年法拍房多了起来，不少就是因为断供所致。”从事房屋中介业务多年的崔丽丽解释，提前部分还款是缩短年限还是减少月供要看具体情况。如果缩短年限，那么每月的还款额将保持不变，这样就能更早还完房贷，利息相对要节省一部分；如果选择月供减少，贷款期数不变，那么每月还款压力要小一些。

“提前还贷还需注意时间节点。如果是等额本息，已还年限小于等于总年限的三分之一，提前还款是比较划算的，因为等额本息前几年主要还的是利息。等到贷款年限后半段主要还本金的时候，再提前还款就意义不大。”曾经做过个贷中心负责人的杜海川分析，“等额本金情况下，已还年限小于等于总年限的四分之一，是选择提前还款的较好时间。”

银行贷后服务各不相同

杜海川提醒有提前还贷计划的房贷一族，提前还贷需问清有无还款年限、还款额度、还款次数、违约金以及还款方式等。就此，经济导报记者走访了济南部分国有银行、股份行以及城商行，各银行目前对房贷提前还贷政策各有不同。

“我行商业房贷只要完成首月月供还款后，即可在手机银行上申请提前还款，操作

非常简便。无违约金，无次数限制，剩余贷款还款方式有两种供选择：月供减少或期数减少。”招商银行济南贷后服务中心工作人员回复经济导报记者咨询时表示，“还贷申请提交后一般预计15个工作日完成审批。”

“我行可在电子渠道的手机银行或者PC端用个人网银U盾来申请提前还款，只要把钱存到贷款卡里进行自主操作就可以。没有次数限制，也没有违约金。可选择部分或全部提前还款，部分还款最低额度是1万元，且是1万元的整数倍。不过，电子渠道提前还款只是减少月供，不能缩短年限。”青岛银行工作人员告诉经济导报记者，线下办理该业务需提前联系一下贷款经办行确认如何办理。德州银行客服则表示，提前还贷业务需要具体咨询贷款时的客户经理，具体以合同约定为准。

经济导报记者注意到，相对而言，国有银行的房贷提前还款手续要复杂一些，个别银行的提前还款只能在线下办理。一家国有银行工作人员回复经济导报记者，“用我行储蓄卡申请的一手住房商贷，需要到线下贷款支行网点进行申请。借款本人应携带身份证、银行卡及贷款合同等资料，需至少提前30天向贷款行提出申请，具体以审批结果为准，审批通过后会收到贷款行的办理通知。每年还款次数没有限制，违约金以合同约定为准。线上手机银行暂无法办理。”

据悉，还有个别银行对提前还款的次数或期限加以限制。“商贷可以通过线上或者线下预约，一般是可以预约一个月以后的时间提交还贷申请，具体预约时间长短也说不准。济南办理的商贷在提前还款扣款后180天才能再次申请还款。”另一家国有银行工作人员告诉经济导报记者。

“一个新楼盘或者一套二手房交易，实际上有多家银行可提供信贷服务。购房者往往注重贷款利率、还款年限等，忽略了贷后服务。”在崔丽丽看来，不同银行贷后服务差异较大，购房者应根据自身条件，选择相匹配的银行贷后服务。同时，在购房办理贷款时，应仔细阅读借款合同，重点关注重定价日、提前还款等条款。

(应受访者要求，文中崔丽丽为化名)