

今年以来，选择提前还贷的客户数量相比以往有明显增加。为什么这么多房贷客户现在选择提前还贷？提前还贷到底划不划算？需要考虑哪些因素？有没有额外收费？北青报记者近日进行了调查。

提前还80万少还利息111万

提前还贷省利息

李女士在2019年买了第二套房，银行最终审批的利率是6.2%，贷款金额186万元，期限25年，还款方式是等额本息，月供11700余元。今年李女士细查银行明细发现，原来月供里利息占了8000多元，本金也就3000元左右，还了三年本金只少了10万元。看着每月高额的利息，再想想买基金和股票的亏损以及日益下降的定存利率，李女士决定申请提前还贷。

在提前还掉80万元后，李女士的还款计划表显示，房贷利息少了111万元。兴奋不已的她在社交平台上分享了这份喜悦：“提前还了80万房贷，利息少了111万，这不比理财赚钱？”她计划再加把劲攒钱，争取明年把剩余的本金都还了，“彻底解脱”。

央行

数据显示，今年2月、4月居民中长期贷款出现负增长，为2007年有统计以来唯二两次。这说明居

民按揭贷款的偿还量已经高于了

新增按揭贷款量。方正证券

研报指出，居民提前偿还房贷的能力来自储蓄率处于高位。疫情冲击下，经济疲弱，居民收入承压，照理是没有余力提前偿还房贷的。但是因为居民消费下行的更快，这使得居民的储蓄率持续处于高位。疫情反复，居民对未来经济信心和收入增长预期减弱，防风险的诉求提升，从而增加了储蓄。储蓄率处于高位，居民偿还房贷的能力增加。

“居民提前偿还房贷意愿提升是因为低风险资产收益率降低，而按揭利率刚性偏高。”方正证券固收分析师张伟指出，今年以来，作为存款替代产品的货基收益率和理财收益率也逐步下行。截至4月1

1日，全市场理财产品收益率

为2.8%，回落至3%以下。面对5.5%的住房贷款加权平均利率，资产收益率和负债成本率的缺口不断扩大，居民提前偿还房贷的意愿提升。

房贷利率低于5.7%

提前还贷可能并不划算

房贷利率比理财收益率高，提前还贷就一定划算吗？方正证券研报举例认为事实并非如此。假设一些居民在2018年10月购买了房子，需还100万元商业贷，贷款年限30年，房贷利率为5.7%。这个时点是2016年新一轮房地产上行周期中的按揭利率的绝对高点。

居民面临两种选择，一是将现金用于一次性还清房贷；二是购买理财产品。如果选择方案一，通过房贷计算器算得最后一次性还款（剩余26年）94.94万元，节省86.14万元的利息。平均每年节约利息3.31万元。而选择方案二，以94.94万元用于理财，按当前的年化收益率3%~4%的水平计算，一年的收益能有2.85万~3.8万元。

提前还款

节省的收益基本打平。这意味着，如果你的理财收益率比3.5%高或者你的房贷利率比5.7%要低，提前还贷也许并不划算。

不过，方正证券同时指出，不能直接对比房贷利率与理财收益率，还需要从还款时间年限、还款方式、已还款期数等多要素共同评估。当前出现提前还贷的情况也可能说明居民对于远期是否能保证每年3%~4%的理财收益持怀疑态度。

不过，业内人士指出，虽然理财收益率是下行趋势，但与LPR挂钩的房贷利率也有下调空间。当前全国首套房按揭利率下限为4.25%。3月份全国首套房贷款平均利率为5.28%，首套房贷款利率在理论上还有较大下调空间。

有人提前还了却后悔

提前还贷要综合考量

北京青年报

记者了解到，提前还贷后，不少人觉得每月负担小了，轻松多了；不过，也有人觉得后悔。

因为整个部门被裁而失去工作的赵先生最近非常糟心。他一直嫌自己的房贷利率太高。去年年末，想着年终奖马上要到账，一笔50万的理财又马上到期，他毫不犹豫地选择了提前还贷。然而，春节之后，公司每况愈下，说好的年终奖迟迟不见踪影，最后连工作都没了。家里“余粮”已经不多，月供还在继续，赵先生只能马不停

蹄地找工作，有时一天要奔波好几个地方。焦虑疲惫的时候，他总会想：“如果去年年底不还那50万，现在是不是可以从容许多？”

某国有大行理财师陈先生提醒大家，无论是否选择提前还贷，每个家庭都要保持比较充裕的现金流

来应对各种变故，不能因为省利息，就把所有闲钱都还了房贷，那只会让自己非常被动。如果一年内有资金需求的按揭者，比如住房装修等需要大笔开支，提前还款可能不利于家庭的财务安排。

此外，还款时间已经较长的贷款者，因为在贷款期限后期的还款中，大部分都是本金的偿还，此时通过提前还贷达到节省利息的作用不大。陈先生认为，贷款者采用等额本息还款法还贷，如果已经超过了三分之一年限，比如贷了20年，已经还了7年以上，提前还贷的意义就不太大了。

提示

提前还贷要预约

北京地区普遍不收费

北青报记者了解到，各家银行都要求提前还贷客户要预约申请，具体流程各家银行差异很大，有的可以完全线上办理，有的需要去网点柜面签字才行。客户在申请之前最好与自己的贷款经理或贷款支行联系，问清楚细节。至于大家关心的收费问题，工行、建行、中行、农行、交行、招行等北京地区主流银行的相关人士均表示，不会收取任何费用。

不过，也有读者反映，自己3月份曾在一家全国性股份银行的北京分行办过提前还款。当时贷款经理说，要先到网点找他签字，全款到账后，15个工作日左右扣款，一年内提前还款有违约金，超过一年就不用了。

提前还贷后，后续还款会怎么变呢？据了解，大部分银行会提供两种选择，一种是月供不变，缩短年限，一种是年限不变，减少月供。前者节省的利息会更多，可以尽早结束还款；后者则减小了每月供款的压力，贷款者会轻松许多。客户可以根据自己的实际情况进行选择。

本组文/本报记者 程婕

来源：北京青年报