央行在8月1日召开的2022年下半年工作会议中，对下半年的七大重点工作作出部署。对于房地产的内容重点强调了：

> 因城施策实施好差别化住房信贷政策。保持房地产信贷、债券等融资渠道稳定，加快探索房地产新发展模式。

从表述的内容来看，有三个关键词：差别化、稳定、新模式。

差别化可能在两方面展开，一是对刚需买房、改善居住房按揭贷款利率可能继续实行差异化。二是对房地产公司的具体楼盘，可以会按照一盘一策的方式给予信贷支持。

稳定，可能指房企融资的宽松度会适度放开一些，以促进保交楼的开展。

新模式，这需要时间来观察。按前期的内容，应该是租购并举。

不过，让买房人惊奇的是，交行的新模式开始了。

交行8月1日发出通知，调整房贷提前还款收费标准，收取1%的“提前还款费”。

在工商银行、建设银行、招商银行等银行都按兵不动的情况下，交行率先出手，要求收取“提前还款费”。这的确让买房人感到有一点点惊奇。

交通银行今日发布公告显示，自从今年11月起，该行将调整个人按揭类贷款、个人线上抵押贷（消费）提前还款补偿金收费标准。

提前还款补偿金说白了，就是“提前还款费”。是客户对未到期的贷款进行提前还款，对银行进行的一定利息损失补偿。补偿金比例为提前还款本金金额的1%。

在以前的购房过程中，尽管在银行办理按揭贷款时已经在合同中明确收取提前还款补偿金，但目前银行极少真正执行，且信贷客户对此的接受程度相对较低。从前期的情况来看，大部分银行规定的是两年以内不得提前还款，否则就会收违约金或者

提前还款补偿金。贷款时间超过两年之后，可以向银行申请提前还款。

一般情况下，一个月左右的时间就可以获得银行的批准。

从央行公布的数据看，买房人今年提前还款的数量开始快速增加。

2022年一季度，人民币房地产贷款累计增加7790亿元，到了二季度末，就变成了6685亿元，在二季度买房按揭仍在办理的情况下，房贷居然减少了1105亿元。

这表明，二季度，开始进入了提前还款高峰期。

之所以出现大量的提前还款。主要有两个原因。

一是房贷利率的变化，去年房贷利率6.25，今年房贷利率低至4.25。

二是经济波动之际，手中的资金用于它项投资获得的收益远小于房贷利率的支出。

两项一比较，一权衡，还是提前还款好。毕竟，可以节约几十万的利息呢。

而对银行来说，今年的信贷额度充足，压在手上的资金还有很多，正四方寻找优质客户来贷款。同时，原来借出去的贷款，明明可以获得高收益，由于买房人提前还了，收益就少了很多，自然不乐意嘛。

所以，对于银行来说，

延后还款不行，

提前还款也不行。

让你哪一天还你就哪一天还，让你还多少就是多少，这才是乖孩子。