

最近同事聊天热议：这个年头提前给银行还贷，竟然还要交罚款，最近的交通银行发布公告说，从今年11月1号起，个人按揭贷款如果想要提前还款的话，那就要交1%的补偿金，也就是说，1000000的贷款光补偿金，你就得给他一万元。当然很多人就骂你，这思想也太难看了。目前的这个公告，在交行的官网上找不到，你说这银行提前把借的钱还给你，不但不高兴，还得追着要补偿金。

为什么银行就不许提前还款呢

还得从银行赚钱的逻辑设计，银行一般是通过高利率吸引一部分客户的存款，然后再高力气把这部分存款给带出去，两者之间的利差也就是银行所得，也就是说银行的放贷越多，回报率也就越高，那其实各家银行几乎都是有提前还款的补偿金，或者违约金存在的，也不是最近才有的。每个银行和哪个城市收费标准不太一样。比如说招行，那是还款一年之后，就可以申请提前还款，如果跟客户经理沟通之后还有可能不收取违约金。而农行是正常还款一年之内提前还款，需要支付本金1%的违约金，依照三年，需要支付当次还款金额一个月的利息贷款。三年以上，你就不需要支付任何费用。

而交行之前的规定是，只要你贷款并按期还了三年的房贷，然后再申请提前还款，不收取补偿金了，那都是以前的做法。

当前的情况是什么呢？

上半年银行的贷款增量不足，去年一半，4月份咱们有居民住房贷款减少了605亿，也就是说，借贷的人少了，银行能赚到的钱自然也就少了，再加上7月份全国103个重点城市房贷利率更是创下了09年以来的新低，首套房贷利率平均降低4.35%，这样一来，当初以6%左右利率贷款的客户肯定觉得自己特吃亏，也许会减少一些利息。就开始选择提前还款了，甚至还出现了提前还款需要排队的这些新闻。

如果说按照贷款3000000的利率4.9%来计算的话，这30年下来，总共你要向银行

还得是5730000。如果您还这么多钱的人，想提前还房款，剩下这20多年的利息，银行不就赚不到了吗？

而且跟其他的企业贷款

比起来呀，要说这居民房贷对银行来说是属于优质资产，因为首先普通人贷款买房买车，没有

什么经济的风险，也不

怕你还不上，其实就算你真的还不少断供

了银行还能把这些房子车子给拍卖了，不至于亏得这么连渣都不剩了，所以这么一说，你就该知道为什么银行要千方百计地阻止大家去提前还款了。

至于市场不太景气的时候，提前还款给自己减轻压力，那就得看你自己的能力了，如果说你能够找到跑赢利率的投资产品，并且有十足的把握，能提前还款，意义不大，但是如果说没找到并且呢，自己手头有余钱，然后你还担心未来可能会还不上，那就可以考虑一下，提前还款了，不过呢？不管最终是哪个决定？也不能够是听别人三言两语，然后就随机头脑一热就下决定得了的，自己的事情自己考虑清楚即可。