很多购房者担忧，目前的提前还贷政策是否会改变。

文 | 《中国企业家》记者 谭丽平

编辑 | 米娜

头图来源 | 视觉中国

“今年1月之前，
我手机上的银行APP里，房贷按揭
业务是有提前还款
入口的，当时我提前还了6万元左右。到了今年7月份，我准备再次提前还款时，发现还款入口在没有通知的情况下突然消失了。”张军向《中国企业家》表示。

提前还贷潮来袭，但对于一部分想提前还贷的人而言，这一过程却并不容易。

张军在2020年7月以约5.2%的年化利率购买了首套房。在上海今年的疫情中，张军被封了3个月，也开始有了提前还贷的想法。今年1月，他通过该银行APP的“预约还款”入口，顺利完成了首次提前还款。未料，待第二次准备还款时，却发现APP上提前还贷的入口消失了。

来源：受访者

银行客户经理首次对此的回复称：APP上本来就不能提前还款。疫情严重时特意开了一个口子，现在已经恢复正常了。“现在需要提前还款的话，必须要到本地才能还。下次什么时候能开，目前还不知道。”

但张军对比了自己和朋友的手机上该APP里的情况发现，朋友是有提前还贷的入口
的。于是，他多次找到银行客户经理沟通，得到的回复是“据省行反馈：目前确实由于系统原因，不能实现APP预
约入口全打开，你如果需要提前还款可以随时联系我，我帮你搞定”。

对这个回复，他选择了拒绝。张军如今身在外地，他的诉求是希望在APP上拥有入口
。“如果每次提前还款都要微信和他们沟通，那么他们就把握了主动权，可能未来要提前还，还需要继续找各种理由”，张军准备，将预计还款的钱另作他用。

据《北京青年报》报道，
今年以来，北京多家分行提前还贷增加20%，线下网点单月还款金额比相同时期的还款金额多出一倍。
多地银行分行也纷纷表示，这
个时候的提前还贷量比
往年增加了20%。但很多人发现，在具体提前还贷过程中，遇到的各种问题却并不少见。

单丹称，她首次申请提前还贷时，也未获通过。“申请、审批完之后就是等待扣款日扣款，但最后被告知在扣款日前一天需要点一个确认的按钮，当时工作人员称已经打过电话，但事实上我确认没有收到来电。”

单丹认为，在提前还贷的流程上，银行告知提醒不够主动和清晰，导致第一次还贷申请因为没有点一个确认的步骤而被撤销。之后，她通过投诉，并重新提交后，在折腾一番后，终于提前还了贷款。

在社交网络上，不少购房者在提前还贷过程中都或多或少遇到各种问题。比如，有人计划提前还26万元本金，被银行告知需缴纳3700元违约金；有人被告知需提前一个月预约；有人则被通知一年只能提前还款一次；还有人告诉记者，“银行说到了年底就没有提前还贷的名额了，要提前还，就要在12月之前申请还。”

在不少人看来，提前还贷对银行而言，等于提前收回了现金，资金的回报率降低了，因此银行会想方设法阻止提前还贷。

北京金诉律师事务所主任王玉臣
对《中国企业家》表示，银行获利的一个主要渠道就是贷款利息，而房贷又是其中一个很重要的渠道。当提前还款出现时，对于一些贷款客户，银行收回的本息会受到影响，银行收入会有所降低，这是一些银行不愿意看到的。

8月1日，交通银行发布公告称，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。收取费用具体以贷款合同中约定为准，补偿金比例为提前还款本金金额的1%。此消息一经传出，引发广大网友的热议。到了第二天，该公告被发现已被撤下。

对此，一位银行业内人士向
《中国企业家》指出，
监管层是禁止银行出现任何阻碍提前还贷的行为的。交通银行的公告被撤，就是前车之鉴。在这个当口上，目前应该很少有银行敢顶风作案。如果真的出现提前还贷遇阻的情况，大概率是个别银行的分行支行，或者个别业务经理的行为，抑或是工作中出现了问题，可以向银行客服或银保监会进行申诉。

“坎坷”还贷路

有了闲钱后，单丹第一时间将钱拿去提前还了房贷。

她是一名老
“房奴”。11年前，单
丹在重庆买了首套房，当时，在工商银行
贷了41万元，年化利率达4.75%。之后，每月2679.41元的房贷，就成了她的固定支出。

“已经很难找到比房贷利率

更高的理财产品了。”
单丹坦言，这是她选择提前还贷的主要原因。单丹是一个理财达人，过去5年，她会首选将闲钱投入基金、银行理财产品、信托等。但近几年，行情不好，她所购买的基金整体亏损了约30%，银行的一些理财产品偶尔年化收益能达到百分之四点几，信托的固定收益率则低至3.5%。

此外，她起初贷款时选择了“等额本息
”的方式进行还款，这种还款方式导致前期还款的金额很大一部分是先还了利息。还了11年，单丹只还了9万元本金，剩下23万元都是还的利息。于是，今年7月，她选择卖了一些基金，一次性还清了剩余的32万元本金。

来源：受访者

今年以来，
像单丹这样选择提前还
房贷的人越来越多。在小红书、豆瓣
等社交平台上，不少博主都分享了自己提前还贷的经验，“提前还了30万，银行割不动我的韭菜了”。也有人寻求还贷的方法，“提前还房贷，缩短年限和减少月供哪个更好”“提前还贷，到底什么时候最划算”。

其中，也有不少帖
子谈到提前还贷之路的“波折”。比
如，
不同银行收取违约金/补偿金的标准并不相同，从0到一个月到数月的利息不等，银行审核周期也有很大差别，有的银行需要审核1~2个月左右的时间，此外，还有银行默默取消了APP上“提前还贷”的入口。

据新华日报
报道，8月
16日，在江苏银保监
局上线的《政风热线》直播节目中，无锡
市民刘先生反映，他在上海银行无锡分行办理提前还贷业务时，却需要近2个月的审批流程。最后，江苏银保

监局现场督办上海银行，解决了该笔提前还贷难的问题。

一位湖北某银行职员告诉《中国企业家》，他所在的支行，提前还贷无需预约，只需去个贷部门开具提前结清贷款申请书，经过个贷部门的经办人和负责人双人签字便可继续办理。据他所知，湖北各支行整体政策应该是相同的。

被问及是否存在阻碍提前还贷的可能，上述人士称，“有的分行可能个人贷款上面有任务压着，放出去的贷款要维持在一定的水平基数，所以不排除存在阻碍提前还款的可能”。

此外，交通银行发布提前还贷需收1%的补偿金的公告后，也引发了一些购房者的担忧，担心其他银行也会跟进。

在易居研究院智库中心研究总监
严跃进看来，交行
公告遭遇“一日游”背后，也说明当前提前还款的人正快速增加。一位银行业内人士则告诉《中国企业家》，公告很快被撤下，也说明了监管层面的态度，对于目前的提前还贷政策是否会改变，购房者暂时无需过分担忧。

另外，王玉臣指出，提前还贷可以收取补偿金，这方面没有专门的法律规定。当没有法律依据支持时，就需要看双方的协议约定，以协议约定为准。如果既没有法律规定，又没有相关的协议约定，则银行就无权单方要求收取补偿金。

对于一些网
友遇到的有的银行收取
违约金的情况，王玉臣也表示，
如果购房人想提前还贷，需要和贷款银行充分沟通，而且一定看清楚合同。

而对于购房者而言，更需要关心的，是如何算好还贷这道算术题。

“买理财不如提前还贷”

乔芯是在今年1月开始考虑提前还贷的。

1989年出生的她，一直都过着月光的生活，结婚两年都未能存下钱。因为疫情导致收入不稳定，她开始反思自己的消费问题，并于2021年10月开始记账。

今年年初，乔芯盯上了提前还房贷。当时，她买的房子剩余贷款59.8万元，利率4.9%，还需要还26年。如果按照原来的还款方式，每月需还3400元，总利息超46万元，如果提前还15万元，并把贷款年限缩短到15年，利息便只需18万元。如果进一步把还款方式从等额本息改为等额本金，同样15年，虽然每个月房贷增加了一千多，但利息少了2万元，并且方便后期提前还款。

一方面，身为理财小白的乔芯认为，自己想靠理财跑赢年化4.9%的利率有点难；另一方面，她也想尽早还完贷款。但由于银行并不支持缩短还贷年限，于是，乔芯选择提前还贷。

来源：视觉中国

今年以来，不少年轻人都加入了提前还贷的大军。在小红书上，“提前还贷”的话题有5000+篇的笔记，此外，提前还贷计算器、提前还贷违约金、提前还贷流程、提前还贷利息怎么算等，都是讨论度极高的热门话题。

《中国企业家》发现，“手上有余钱、找不到更好的投资渠道”“目前理财收益率不及房贷利率”“想提前结束还款或减轻还款压力”“不想为银行打工”等，是大家目前提前还房贷的主要原因。

比如，二喵记录了自己还贷的心路历程——“首套房5.98%利率，月供3600

元左右，其中每月还的本金只有600元左右，利息却占了近3000元。买房快4年，得知才还了3万本金，一口老血差点没喷出来。”今年7月，她选择以“缩短年限”的方式（从30年缩短到10年），提前还了一部分贷款，“总利息一下少了50万元”。

中泰证券首席经济学家李迅雷
在近期的采访中也谈到，提前还房贷的现象其实也反映了大家找不到更好的投资标的，再加上购房时的房贷利率较高。在目前的情况下，提前还贷是一个合理的决策，绝不能说是错误的判断。

从整体的住房贷款数据上看，今年的住房贷款也有所下降。

今年5月13日，中国人民银行
公布的数据显示，4月份人民币贷款增加6454亿元，同比少增8231亿元。这一单月新增人民币贷款规模创下了2018年以来的新低。

具体来看，相比企业贷款
，住户部门贷款在4月缩
水尤为明显，出现了负增长。央行
数据显示，4月住户贷款减少2170亿元，同比少增7453亿元。其中，4月住房贷款减少605亿元，同比少增4022亿元。

王玉臣认为，出现提前还贷的情况往往意味着房价上涨已经跑不赢房贷利率了。从实际情况来看，也确实如此。今年虽然还有少部分城市的房价还在上涨，但很多城市的房价不仅没有上涨，还在下降，大家对楼市的信心普遍降低。对于一些购房人而言，还不如直接筹款还清。

在
提前
还贷的热
潮之下，到底需不
需要提前还贷，则需要更多理性的声
音。

在提前还款方式上，当前也有“缩短年限”和“减少月供”两种选择，对于不同人而言，需求也不尽相同。

王玉臣提醒，一定要注意，不是所有的房贷提前还贷都会降低还款本息总额，一定要先核算清楚，“有的贷款当还到一定程度时候，提前还和按期还可能区别不大”。

是否提前还贷，始终是一道复杂的算术题。

（文中张军、单丹、乔芯为化名）