



# 这些年轻人排队提前还贷 问题出在哪儿

随着楼市的变化，提前还贷的人越来越多，甚至为此排起了长队，不少年轻人也加入其中。选择提前还款当然是为了降息，但专家提醒，提前还贷不能盲目跟风。应该理性还贷，既要考虑自己的负担能力，也要考虑未来房贷利率变化，综合作出判断。还有专家建议：降低存量贷款利率或允许购房者将固定利率转为浮动利率。

中青报 中青网见习记者 赵雨梅 贾骥业

购房者提前还贷潮 正愈演愈烈。2月1日0:00，来自江苏徐州的90后个体工商户常伟再次聚精会神地盯着一家国有银行手机银行App页面，刷新、点击、刷新。这样重复了多次，还是没抢到该行发放的2月提前还款额度。常伟说，我一直等到了0:30，但好像0:10左右就没有额度了。

原本，家住武汉的90后律师黄先生已经成功预约上了提前还款，然而，距离还款日仅剩3天时，他却被银行通知：无法还款了。

他们只是购房者提前还贷难的缩影。在社交平台上，不少购房者分享了他们预约提前还款的经历，其中，还款日期被安排到今年9月的大有人在。

## 银行职员提前还贷也要排队

对于提前还贷，常伟并非心血来潮，这两年他一直有这个想法，疫情期间，他的收入减半且不稳定，其中有3个月他的收入为零，但从来不敢断贷，这也让他愈发想提前还贷。

2018年，常伟拿出积蓄，加上父母帮忙的110万元，并以5.7%的贷款利率向银行贷了30万元，才买上婚房。现在，常伟的房贷本金还剩26万多元，前面还的几万元中大多是利息，本金只占一小部分。按合同约定，再过4年，每月还款的本金部分才会超过利息，他说，这意味着我还要给银行打工4年。

他决定把20万元积蓄拿来还贷，将剩下6万多元的贷款期限缩短至36个月，之后他只需要支付5000多元利息，与原本16万多元的利息相比，这就是个零头。

年前，常伟在手机银行App上看到可以申请提前还款，但年后提前还贷的额度就显示已满。他去银行网点办理时，看到该网点贴着一则关于提前还贷需到银行柜台预约的公告，上面写着：我行将根据国家贷款规模管控的要求，适时安排客户提前还款（一般3个月左右实现）。

这下又要多给银行交利息了。幸运的是，常伟成功预约到今年5月还款，然而，银行网点工作人员的回复让他心里依然没有底。工作人员让我5月早点来，越早来越稳。

成功预约到提前还款并不意味着能成功还款。今年年初，黄先生和妻子找亲戚朋友凑了45万元，准备提前还贷。1月5日，他到银行网点预约了2月6日还款。然而，2月3日，他被银行告知，银行内部政策调整，关闭线下还款窗口，等待线上审批，时间不确定。他询问客户经理，银行内部政策的具体内容，客户经理表示，不知道。

对于上述情况，银行客户经理让黄先

生自行找渠道反馈。于是，他向相关主管部门和银行消保处进行了投诉。

在此之前，黄先生曾通过手机银行App申请提前还款，显示他未达到还款条件。事实上，按照合同约定，还款期数满12个月，提前还款至少3万元，并提前30天预约，经银行审批后可以还款，他已满足这些条件。线上渠道走不通，他不得已才转到线下渠道。黄先生没想到还款之路困难重重，像要经历九九八十一难。

针对部分购房者还贷难的问题，记者以还贷者的身份咨询了某国有银行省支行信贷部工作人员，其表示，目前所在地区可以线上预约，但是需要排队，估计要排到四五月。他向中青报·中青网记者透露，现在银行管控额度，每个银行每个月的指标是一定的，用完了就没有了。

这位银行工作人员还表示，现在投资理财的收益预期不理想，很多人也不愿意把钱放在银行。我们同事准备提前还贷，也都在排队，现在除了排队没有别的办法，早申请、早排队、早还款，他说。

## 不想给银行打工了？

不想给银行打工了。这是诸多购房者给出的关于为何提前还贷的共同答案。他们筹集资金的方式各有不同，有人赎回投资，有人向亲戚借钱，也有人卖了家中黄金等贵金属还贷，还有人通过一些房屋中介操作，将房贷转为经营贷，降低房贷利率。

自从2021年年底在武汉买了一套三居室后，黄先生与妻子就过上了节俭的日子，只要有余钱，就攒着还房贷。黄先生记得，他们买房时以等额本息的方式贷了136万元，当时的房贷利率为5.78%，正处于高位，他们每月需要还款7963元。他说，我们是刚需自住，买的（房贷）山顶上也认了。

目前，他们已经还了13个月，还款金额已超10万元，但其中本金只有1.8万元左右，剩下的都是利息。原本黄先生希望，在今年2月14日之前还掉45万元，却遭遇阻碍，45万元一天的利息是35元，一个月的利息够交一个月暖气费了。目前，他还在等待投诉的进一步结果反馈。他准备同步向银行发律师函，确实是银行违约在先。

90后张冉说，她前几年在江苏昆山购房时房贷利率是6.4%。当下，不少地区的房贷利率已经降到了3.8%。如今，她发现，每月2500多元的还款额中只有几百元是本金，利息竟超过了2000元。

为了尽快还清贷款，从事人力资源工作之余，张冉还兼职做教师。去年7月，她把欠亲戚的债还清后，将攒下的10万元还了房贷，当时还款很顺利。她计划继续攒钱，用两三年把贷款提前还清，算下来，可以省30多万元。我现在只有这一



应不应该提前还贷？

视觉中国供图

个目标，就是还贷。

买房之初，在上海工作的24岁销售助理沙沙和男朋友就准备匀速提前还贷，为未来解压。2021年3月，沙沙和男朋友在江苏昆山贷款122万元买了一套145平方米的大房子，开始了“双城记”式的生活。当时，房贷利率达到5.7%，他们每月需要还7100多元，其中，只有1300元左右是本金，其余全是利息。她算了一笔账，如果按合同还款，30年要付130多万元利息，已超过了本金。她感慨，房贷利率太高了。

除了房贷，两人每月还要给双方老人共计4000元赡养费。同时，考虑到职业发展的不确定性，以及未来子女的生育和教育成本，未来行业发展具有不确定性，他们选择每年还20万元。去年8月，他们提前还了20万元本金。

今年1月，沙沙再次成功预约了提前还款，因为银行是按月划款，她还在等划款。事实上，沙沙也曾考虑过将房贷转为经营贷来降低房贷利率。有中介曾联系过他们，说可以提供过桥款，帮他们申请经营贷。最后，她担心风险太大，还是放弃了。

作为在房地产行业19年的资深从业者，自媒体“八零说房”的主理人赵恒成也观察到，有一部分人会选择将房贷转为经营贷的方式，即购房者一次性提前还清房贷，再通过公司将房产抵押，进行贷款，贷款利率可以降为3.7%。市场上其实出现了不少以此作为“缺口”的中介，蛊惑大家把房贷转为经营贷。

但很明确的是，消费者使用过桥资金还清房贷，再到银行办理经营贷归还过桥资金，属于违规行为。针对一些不法中介诱导消费者将房贷置换为经营贷的行

为，此前，银保监会官网曾发布提示称，这种操作，隐藏着违约违法隐患、高额收费陷阱、影响个人征信、资金链断裂、侵害信息安全等风险。

某国有银行信贷部工作人员表示，银行会经常查类似的情况，非企业经营经营者违规转经营贷，具有一定的违约风险和法律责任。发现消费者挪用贷款，可提前收回贷款。

## 提前还贷为何难

老百姓提前还贷为何难？广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出，近年来，银行对实体经济的贷款利率明显走低，2022年下降了34个基点。其中，为了降低中小企业的融资成本，对贷款利率更低的中小微企业的支持力度要保持在较高水平。由此，房贷对银行来说属于优质资产。

2022年，个人住房贷款增速出现回落。2月3日，中国人民银行发布的《2022年四季度金融机构贷款投向统计报告》显示，去年末个人住房贷款余额38.8万亿元，同比增长1.2%，增速比上年末低10个百分点。李宇嘉解释，2022年增量房贷申请在下降，在存量房贷部分，购房者又要求提前还贷，银行收益自然受冲击。

李宇嘉一直在关注提前还贷潮。他发现，2021年上半年，老百姓还是排队等待放贷款，现在却是排队等待还贷款，一年多时间，发生如此大的反差，大背景是老百姓对楼市的预期发生逆转。

今年1月，国家统计局发布的数据显示，2022年，商品房销售额为13.3308万

亿元，同比下降26.7%。在李宇嘉看来，过去，老百姓普遍认为房价会上涨，资产收益远大于房贷利率调高的成本。如今，老百姓对房价的预期逆转后，房子的成本全面显现，对房贷利率也更为敏感。房贷利率持续下调是老百姓提前还贷的原因之一，当前，已有几十座城市的房贷利率进入了3%时代，另外，还有一些城市阶段性取消首套房贷款利率下限。

首都经济贸易大学教授、北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池指出，房贷合同期长，而且是复利计算，利率的微小变动对借款人的还款负担影响很大，消费者想节支增收无可厚非。另外，很多人在存量贷款利率转换时选择了固定利率，现在发现市场利率低了，自己吃亏了，提前还贷也是一种弥补或纠正。

赵秀池也观察到，一些人选择提前还贷后，再申请利率较低的贷款，真正还款后不再贷款的人很少。赵秀池解释，主要原因是之前的存量贷款在利率转换时选择了固定利率，其合同利率不能随贷款市场报价利率（LPR）下降而下降，需要提前还款再申请贷款才能享受到当前较低的市场利率。另一个原因是借款人房贷合同的利率较高，高于中小微企业贷款利率，购房者有可能绕道借款。

当下，老百姓并不是报复性还房贷。赵恒成认为，当前，金融投资收益降低，手上有存款的老百姓缺乏好的投资渠道，同时，他们发现房产带来的收益明显低于预期，提前还贷在一定程度上是及时止损。

在赵恒成看来，银行也是提前还贷潮愈演愈烈的“推手”之一。银行对提前还贷设置了诸多限制性条件，比如缴纳违约金、关闭线上渠道、排长队等。他解

释，银行的这种限制不仅不会降低大家的还款意愿，反而会刺激大家的还款意愿。很多人会产生一种利益对立想法：银行越这样做，越是担心我还款，越要赚我的利息，所以更要还。

针对银行的部分还款限制，赵秀池认为，按照贷款合同，购房者提前还款，会打乱银行的资金计划，银行收取一定的违约金也是正常现象，但贷款合同中应有明确的条款。她还指出，购房者提前还款等候时间较长，是当前提前还款者较多，银行应该提高工作效率，不应借故拖延借款人提前还款。

## 专家建议降低存量房贷利率

当下，不少人正在观望是否要提前还贷。事实上，并非所有人都适合提前还贷，不少专家呼吁：理性还贷。

赵恒成指出，当前，这几类人更适合提前还贷，一是手里有资金，但没有找到好的投资渠道；二是房贷利率较高的人，特别是在6%以上甚至逼近7%的人；三是还贷期比较短的人，在前期的还款中，利息往往占了主要部分。他也指出，如果购房者还贷已超过一定年限，未还贷中的利息部分已十分有限，提前还款不会大幅降低资金使用成本。

当下，计算如何提前还贷更划算成了很多购房者的必修课。一般来说，提前还款有3种模式，分别是提前全额还款、提前部分还款且贷款期限不变以及提前部分还款的同时缩短贷款期限。提前还贷能够节省多少利息，与购房者的贷款额度、提前还款能力、房贷利率、已还款期限等都有较大的关系。

比如，购房者以4.3%的贷款利率向银行贷款100万元，贷款期限为30年，其中，按照等额本息还款方式，每个月需要还款4948.71元，总还款额为178.15万元。不少银行规定，购房者满一年之后才能提前还款，按照已还款13个月计算，今年2月开始提前还款，一次性还款可以节省73.18万元利息；如果选择提前还款20万元，还款期限不变，未来选择等额本息还款方式，可以节省14.92万元，选择等额本金的方式，则可以节省24.66万元。购房者还是提前还款20万元，月供金额不变，将还款期缩短为10年，选择等额本息的还款方式，则可以节省55.06万元，选择等额本金的还款方式，则可以节省56.26万元利息。

如果购房者还款时间已经较长，那么可节省的利息也会发生明显的变化。还是上述条件，购房者已经还了8年零1个月贷款，那么一次性提前还清可以节省45.65万元；如果提前还款20万元，还款期限缩短为10年，选择等额本息，可以节省30.79万元，选择等额本金，则可以节省31.77万元。

提前还贷不能盲目跟风。赵秀池也指出，购房者的贷款合同千差万别，需要具体问题具体分析。从个人角度，确实应该理性还贷，既要考虑自己的负担能力，也要考虑未来房贷利率变化，综合作出判断。

多位业内人士和专家向记者表示，更多的行业选择提前还款是为了降息，对此，一些专家建议：降低存量贷款利率或允许购房者将固定利率转为浮动利率。

只要房贷利率高于理财利率，只要房价还在下跌，且居民预期房价下跌，提前还贷的动机，就一直会存在。李宇嘉预测，未来，更多城市会取消房贷利率下限，尤其是房价下跌的城市。一方面是为了收缩房贷利率和理财利率之间的倒挂；另一方面是以降低房贷利率缓冲房价下跌。同时，近期楼市政策更多转向需求端纾困，目的也是激励大家购房，缓解房价下跌预期。

此外，赵秀池还建议，从国家政策角度而言，原来存量贷款选择固定利率的购房人应该允许其转为基于LPR的浮动利率。（应受访者要求，常伟、张冉、沙沙为化名）

中青报 中青网记者 张均斌

用支持企业发展的贷款来买房，这一国家明令禁止的行为如今又在多地冒头，一些银行销售甚至直接参与其中。如今的中国楼市，伴随提前还贷的潮流，一些购房者正选择用利率更低的经营贷来置换房贷。

经营贷，顾名思义，是为了满足企业经营活动所需发放的贷款，利率在3%-7%之间波动。当经营贷利率低于房贷，这笔资金就存在流入楼市的套利空间。这几年，随着国家对中小微企业支持力度的加大和贷款市场报价利率（LPR）的逐步走低，很多银行的经营贷利率已下调至最低3.4%-3.8%的水平，部分银行对优质企业客户甚至能给予3%左右的优惠利率。

近期，全国多地首套房利率下行，与前几年存量房贷的利息差扩大，引发了一波提前还贷潮。提前还贷，钱从哪儿来？部分购房者打起了经营贷的主意。

在广州工作的冯星（化名）最近就办理了一笔经营贷。她在2017年购入了广州市天河公园西门某楼盘，当时560万元的房价如今已经涨超千万元，她用这套房产向一家国有银行做了抵押，贷出了700万元左右，利率3.4%，约定10年期先息后本。

她是使用经营贷的老手，但这次3.4%的利率、10年期限的宽松程度仍让她感到吃惊。多年来，冯星在广州购入了多套房产，房贷利率多在5%左右，此前，她曾做过两次经营贷，分别贷款230万元和110万元，利率分别是3.85%和4.2%，均是3年先息后本。相比于5%左右的房贷利率，当时

# 以贷还贷 经营贷竟成了唐僧肉

违规借贷者面临的一个重大风险来自银行抽贷。银行查到经营贷违规进入楼市后，购房者会收到银行抽贷的通知。如果短期内凑不齐钱还贷款，就只能找高息过桥资金应急，甚至不得不低价卖房筹款。

她已觉得划算了不少，没想到这次优惠力度更大。

长期以来，楼市都是中国居民财富的蓄水池，截至2022年年末，我国个人住房贷款余额为38.8万亿元。动辄百万的房贷利息是大部分家庭的重担之一。央行有关负责人此前曾表示，去年12月新发放个人住房贷款利率，全国平均为4.26%，是2008年有统计以来的历史最低水平。

但是，即使是最低的4.26%的利率，以贷款100万元、贷款期限30年举例，都需要支付利息77.31万元。再回过头来看经营贷的利率，这种明显的利率倒挂，正让一些购房者铤而走险。

黄斌（化名）今年在杭州市滨江区购入了一套总额1650万元的房子，让他印象深刻的是看房的第一天，房主就让他试试经营贷，这在市场上不是什么秘密，尤其是高端住房市场，常常通过经营贷走款，他说。

中介为黄斌算过一笔账，如果走正常的房贷，黄斌购房需贷款990万元，贷款期限30年，基准利率4.9%，他共需要支付利息901.51万元，每月月供52541.95元。如果用经营贷的方案，贷1190万元，利率最多也就3.6%，贷款期限10年，先息后本，每月月供3.57万元，光利息就能省下一半多。即使加上办经营贷的各种手续费、资金过桥费等，黄斌仍觉得值得。

事实上，监管部门一直明令禁止经营贷违规流入楼市，但却屡禁不止。中原地产首席分析师张大伟认为，究其原因有二：一是利差巨大；二是银行监管政策宽松，对资金流向监管不到位。对于这笔钱流入楼市，一些银行客户经理也乐见其成，投资房产毕竟稳妥一些。

但是如今，购房者用银行的钱以贷换贷、提前还贷却是真真切切损害了银行的利益，那么，银行给提前还贷的人群设置门槛和障碍，如取消线上预约、必

须到线下网点填写申请，要求提前还贷客户缴纳违约金，或者捆绑理财销售就不值得奇怪了。

一面是银行为购房者提前还贷发愁，另一面是购房者挪用经营贷来提前还款面临的资金风险。张大伟说，当下存在大量的经营贷与消费贷挪用提前还款，但如果没有3年内还清的能力，不建议使用，毕竟你很难知道政策今天非常宽松，会不会过几天又开始收紧。

有人总结出帮个人申请经营贷的操作流程，包括购买壳公司、联系中间人伪造公司经营流水等。这中间的每一步都不简单，也暗含不小的风险，没有专业人士的帮助，个人基本完成了。

贷款中介帮忙的方式大同小异，购房者名下若有正常经营的公司，贷款中介就会定制贷款方案，帮忙走正常经营贷贷款程序；若购房者没有自身经营的公司，那么贷款中介将为购房者过户一家公司，并伪造经营流水，让客户变成经营者，然后再进行产品置换。

目前，经营贷的还款方式也有多种选择，如果购房者名下的公司有正常经营流水，一般能申请20年期还款的产品，中途不用归还本金，等额本息还款方式，和房贷的还款方式一样，其他类别的客户只能做10年期、3年期贷款。

违规借贷者面临的另一个重大风险来自银行抽贷。2021年全国多地银保监局

都针对经营贷违规进入楼市开展专项行动，不少购房者都收到过银行抽贷的通知。如果短期内凑不齐钱还贷款，就只能找高息过桥资金应急，甚至不得不低价卖房筹款。

对于经营贷这些存在的风险，黄斌都有所了解，他还询问过中介不



1月11日 湖北襄阳 傍晚时分，一新建楼盘售楼部亮起了灯光。

视觉中国供图