

半岛全媒体记者 冯晶

农历新年伊始，郑州打响了“降利率”第一枪，天津紧随其后。据统计，目前全国已有30城下调首套房贷款利率下限，多城首套住房贷款利率进入“3”阶段。在这种背景下，越来越多的市民开始考虑提前还贷，但就当很多市民实际去操作的时候，却发现想提前还贷不但要抢额度，还要预约排队了。

市民：提前还贷10万元，违约金支付1300元

从去年开始，市民刘女士就一直在提前还贷。2018年4月，市民刘女士在中国银行办理了房贷，贷款68万元，月供3800元，目前房贷还剩下不到30万元，月供1700元左右。

“我最近一次提前还贷是去年9月份，提前还10万元，这样月供能减少600元左右，预约要等待一个月。今年我们又凑了点儿钱，准备今年2月底一次性还完。提前还贷是有违约金的，不同的银行要求不一样，有些在贷款合同里有约定，我的违约金是按三个月算，比如我提前还10万，违约金的算法就是 $100000 \times 5.19\% / 12 \times 3$ ，也就是1300元左右。”

市民刘女士表示，“我2018年买房时正是楼市比较火的时候，二套房房贷上浮10%，房贷利率是5.39%，LPR调整之后，去年是5.19%，今年还没调整。提前还贷主要还是为了能省钱，赶紧还完减少压力。”

去年，市民王女士也有了提前还贷的想法。王女士是10年前在交通银行办的商贷，现在还剩下7万多元贷款，虽然目前每月还款额不到500元，但如果提前还了，算了算还能省下3万多元的利息，王女士想一把还上，能省一点是一点。去年王女士在交行APP上查询，手机就可以办理提前还贷，大概需要补偿金700多元。“我买房时正值市场低迷，首套房利率打了折，只有百分之三点几，而且已经还了10年，我老公说不划算，另外这两年我们在孩子上学和生活上的支出都很比较多，手上留点现金心里稍微踏实点。”

在社交软件上，提前还贷也是时下年轻人热衷的话题。网友们纷纷交流提前还贷的经历，分享提前还贷的经验，攻略和笔记众多。

有网友表示，自己不擅长理财，能提前还贷省下的利息，就是最好的理财。也有网友表示，“尝试了一次提前还贷就上瘾了，一有余钱就想提前还贷，目前商贷部分已从月供2300多元降到了1600多元，以前是15个工作日办理审批，但从去年下半年开始，尤其是四季度开始，审批就很变得很慢。”

调查：提前还贷可网点预约或线上办理

去年8月初，交通银行官网发布《关于个人按揭类贷款、个人线上抵押贷(消费)提前还款补偿金收费调整的公告》曾引起广泛关注。该公告显示，自从2022年11月起，个人按揭类贷款（包括个人住房贷款、个人商业用房贷款、个人厂房贷款）及个人线上抵押贷（消费），提前还款补偿金收取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%。不过，后来这条公告很快删除。

那么面对市民提前还贷的“积极性”，银行方面是什么情况呢？在交通银行APP页面，选择提前还贷，页面提示要联系贷款经办的支行或者到网点办理。有银行工作人员表示，目前提前还贷需要预约，主要是因为银行每个月有一定的提前还款额度。

在记者采访过程中，建行方面工作人员表示，目前市民提前还贷需要通过手机APP预约，在每月的月初去抢提前还贷的额度，现在是2月初，假如现在可以抢到货，那抢到的就是4月份的还贷额度，不需要交违约金。

工行方面表示，提前还贷需要与工行办理个贷的部门联系，进行预约。如果现在预约的话，约的是3月或者4月的还贷额度。

在记者采访过程中了解到，目前也有一些银行提前还贷不需要线下预约，线上操作较为便捷。青岛银行工作人员表示，市民可通过手机银行直接操作，不收违约金。提前还贷之后，每个月的还款额减少，总期数保持不变。如果想变更还款期数，则牵扯到合同变更，需要到银行咨询。

分析：两个原因导致“提前还贷”热，有些人提前还不划算

卓易数据高级市场分析师王玟琳表示，“提前还贷”频上热搜主要有两个原因，一是金融市场的不稳定性，股票和基金收益不乐观，一向稳健的银行理财产品甚至出现“破净”，理财渠道和收益受限；二是部分存量住房贷款利率偏高，现在首套房利率多个城市出现3字头，存量房中动辄5以上的利率，也是借款人提前还款的原因。

能否提前还贷可以根据自身的实际情况，如果投资渠道广收益多可以覆盖贷款利率，资金则用于投资；反之可以考虑部分或全部偿还贷款，当然需要预留出未来几年的生活开支、医疗等储备金。

如果本身的贷款利率比较低，例如此前享受七折八折的利率，目前利率也在4左右的，或者是公积金贷款，可以不用考虑提前还款。如果你的还款方式是等额本息，前期偿还利息多、本金少，假设还款已经超过1/3，甚至过半，不建议提前还款。