

『排队提前还房贷』难在哪

高利率借款人为省利息纷纷提前还贷 有银行设置『障碍』增加还款难度

“随着今年首套房贷利率下降,提前还贷成了不少“高位站岗”借款人的最大愿望。不过,借款人提前还贷,“债主”银行却不急着回收欠款,纷纷关闭线上还款通道,要借款人到网点排队轮候还款,一些借款人甚至要排到三四个月后。

为何要提前还房贷?为何会出现“排队还钱给银行”的情况?提前还款需收取违约金、补偿金吗?记者对此进行了调查采访。

■据《广州日报》



有市民提前还款并缩短年限 总利息支出少了约100万元

市民小婉去年12月申请提前还贷,经过三次到网点办理,她终于在今年1月成功提前还掉了35万元的房贷。小婉告诉记者,她2021年12月在广州买房,属于刚需首套房,当时办理了某国有银行的商业贷款269万元,30年年限,等额本息,利率5.85%。

实际上,小婉从半年前就计划提前还贷。“因为每个月近16000元的月供里面,有13000元都是利息。”但由于银行合同规定房贷还满一年才可以提前还贷,小婉等到去年12月就提出提前还贷的申请。小婉介绍,她的房贷利率为LPR固定加点120基点,虽然LPR经过下调,她的房贷利率已降至5.5%,但每月房贷利息支出还是比基

准利率多出2000元。小婉于是选择了缩短年限的还款方式,提前还款35万元,并将还款年限缩短至25年,总利息支出减少了约100万元。

为何借款人在利率下行时会选择提前还款?上海财经大学金融学教授戴国强表示,LPR利率下行,借款人的借款成本是下降的,部分提前还款的人对未来较为不确定,因此会提前还贷。“高利率的存量房贷利率与低利率的新房利率有比较大的利差,因此有居民会觉得不平衡,所以要提前还房贷。”

这种现象是否会持续,戴国强认为:“如果居民对未来预期比较稳定,提前还贷的意愿就会减弱。”

有银行设置还款“障碍” 关闭线上通道 指定办理时间

在提前还贷过程中,小婉几乎遇到了所有提前还贷人都会遇到的问题:线下排队、等候额度。小婉说,虽然提前还房贷已规划半年之久,但到了真的需要提前还时,银行会设置一些门槛。“此前银行可以通过线上申请还贷款,但等到我提出申请时,线上还款通道已关闭,只能前往线下营业厅办理。”

记者采访了解到,多家国有银行的线上还款通道都为关闭状态,借款人想要提前还款要到当地贷款银行网点或个贷中心办理。小婉选择缩短贷款年限的还款方式,在此过程她中一共去了银行网点三次。她表示,对于本地客户来说,时间和交通成本还较低,但如果是人在外地,提前还款的其他成本也较高。此外,小婉的房子

是她和对象共同贷款购买的,办理提前贷款需要两人共同前往,不能代办。而小婉的贷款银行只有每周一三五才可办理提前还房贷业务,因此她和对象数次“花式请假”才顺利推进了提前还款进程。

记者了解到,提前还款需要排队的现象并不局限于某一家银行。为何会出现“借款人排队还钱给银行”的情况?戴国强认为,银行其实不希望借款人提前还贷。“因为对银行来说,提前还贷减少了后期银行的利息收入。”

小婉说,在银行排队预约还款时,有工作人员向她和其他排队的市民推销业务。“有业务员表示如果进行活期存款,对银行有贡献,可以安排优先还款。”

高利率易引发“还款焦虑” 房贷利率低者不着急还

房贷利率下降,着急提前还房贷的是高利率存量房贷的市民。小婉表示,这次经历让她感觉到“原来还钱也可以这么难”。她希望银行以后可以下调像她这种刚需首套的房贷利率,这样她也不着急提前还贷。

戴国强表示,如果银行能够下调高利率借款人的房贷利率,会缓解借款人的“还款焦虑”。对于银行是否能够下调存量房贷利率,戴国强认为需要银行监管部门给出相应指引。

相比有着“还款焦虑”的借款人,也有人不着急提前还房贷。2008年1月开始还房贷的郭先生表示,最近提前还贷潮出现后,他打开银行贷款页面,发现他并无提前还贷的需要。原来,郭先生的贷款是2008

年1月批的,需要还到2038年,年化利率为2.93%,利率为LPR减137个基点。郭先生表示,他房子买得早,贷款利率低,而他的贷款也只剩下20万元,所以选择继续按照原计划还款。

事实上,并非只有像郭先生这种低利率贷款人选择不提前还贷。李先生2014年贷款买房,当时还没有LPR,在基准利率上上浮了15%,利率超过6%。今年LPR调整后,李先生的房贷利率降至5.135%。他原本计划提前还贷18万元,但是经过计算,18万元按照银行的三年定期循环定存,存款利息与贷款利息相差无几。“提前还贷就没有一笔随时可支配的现金,不如放银行存定期。”

提前还款需收违约金? 要看合同是否有约定

在提前还款中,有不少借款人反映银行有收取相关费用。

小婉说,因为她的合同有明确规定提前还款条件,即“还满12期后无违约金”,所以不存在违约金问题。而记者采访中也了解到,一些银行会设置提前还款违约金、补偿金等收费,借款人一般需要还款1至3年才能提出提前还款,违约金为贷款金额的1%上下浮动。

而违约金最终收取与否,跟借款人与银行的交涉也有关系。市民小卷告诉记者,她去年10月申请提前还款,过了一个月银行终于通知她去还款,但称当月额度已满,如果她愿意推迟到今年1月还款,可以免除部分违约金。小卷打了银保监会的电话和该行省行的电话,表示贷款合同中并无违约金的约定,最终以该银行免除违约金和赔礼道歉结束,小卷于是在去年11月提前还款成功。

北京大成律师事务所高级合伙人邓志松律师表示,目前法律并未明确规定提前还款需要支付违约金或补偿金,银行是否可以收取违约金或补偿金要看双方贷款合同中是否有约定。“如银行和购房人双方在贷款合同中事先约定了违约金、补偿金条款,只要约定的数额不过分高于银行的损失,则该约定有效。”

房贷转换经营贷? 要远离“低息”陷阱

在调查提前还贷过程中,记者曾接到中介机构电话,称可以将房贷转换为利率更低的经营贷,贷款利率最低可做到2.8%。该中介称,经营贷的利率更低,如果需要将高利率房贷转换成低利率的经营贷,他们可以代办。

而这种“房贷置换经营贷”的做法引起了有关部门重视。深圳市房地产中介协会表示,有个别“金融贷款中介”协助客户获得享受国家减息政策的经营性贷款后,引导所贷资金违规流向房地产领域,此行为不仅违反了国家相关金融信贷政策,还严重违背国家“房住不炒”的定位与原则。

一银行客户经理对此表示,如果将房贷转为经营贷,即使成功了,一旦发现贷款被挪用于房地产领域,银行将立刻收回贷款。贷款人除了面临抽贷风险,银行还会将企业和个人违规挪用经营用途贷款的相关行政处罚信息纳入征信系统。