中国基金报记者 莱拉

2022年对于普通投资者难言轻松，无论是投资股票、基金还是银行理财，收益率想要跑过房贷利率都面临不小的挑战。针对今年市场的现状，不少投资者表示：“提前还房贷才是今年最好的理财方式”。

每年年底向来都是银行客户提前还房贷的高峰期，不过今年年底提前还房贷办理尤为“困难”。由于还贷客户数量超载，有的银行提前还贷已经排队到2023年6月，此外，不少银行还关闭了手机银行app提前还贷的功能，要求房贷客户必须到线下的个贷中心办理提前还贷。

提前还贷排队半年

2022年，无论是投资股票、基金还是银行理财，收益率想要跑过房贷利率都面临不小的挑战。年末的银行理财破净潮更是让银行理财客户大规模流失，对于流出的现金，不少投资者表示与其放在理财里亏损，不如提前还房贷。

一位提前还房贷的受访者告诉记者：“我2020年6月在建行办理的房贷，利率当时给的是6左右，比今年的房贷利率高太多了，加上手里也有些闲钱，现在什么理财收益率能稳定地比6高呢？想了想，还是决定提前还房贷吧。”

上述提前还贷的受访者并不是个例，据成都地区某国有银行客户经理透露，就成都地区而言，最近提前还房贷的客户数量明显激增。由于提前还贷火爆，各家银行的提前还贷申请都需要预约，预约处理时间在2-6个月不等。

据该客户经理透露，就成都地区而言，中农工建交五大国有行已经预约到了2023年3月以后；成都银行、中信银行等城商行和股份制银行也预约到了2023年2月以后，其中，华夏银行已经预约到了2023年6月以后。

除了预约、排队等待时间长而外，由于提前还贷过于火爆，不少银行还关闭了手机银行app提前还贷的功能，要求房贷客户必须到线下个贷中心办理。前述受访者表示，之前他在建行的房贷还能通过手机app线上操作提前还贷，而现在这个功能已经关闭，提前还房贷需要去到营业厅线下预约办理。

据记者了解，就成都地区而言，除了建行外，工行、中行、农行等国有大行都要求客户到线下预约办理提前还贷申请，而客户提出提前还贷申请后，还需要等待银行审核。此外，个别银行提前还贷的申请材料中，要求客户就提前还贷的具体情况进行书面说明，书面说明的具体形式和内容未作要求。

违约金是银行客户提前还房贷时需要缴纳的一项费用，据上述客户经理介绍：“提前还房贷的违约金因人而异，通常情况下是贷款总额的1%，但也有的提前还贷没有违约金，具体情况需要查询客户的贷款合同。”对此，前述提前还贷的受访者则表示：“比起违约金，我更关心什么时候能还款。排队时间越久，积累的利息远超违约金了。”

利率下调、资产荒等多因素导致提前还贷

谈及年底还贷潮的原因，一位资深银行人士向记者表示，今年LPR多次下调，全国多地也多次下调房贷利率，目前全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限为4.1%；相较而言，过去三年购房的购房者则为产生“高位站岗”的感觉，觉得自己“贷亏了”，所以产生提前还贷的想法。

1月5日,中国人民银行网站消息，人民银行、银保监会发布通知，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。其中，新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。

上述银行人士认为，政策面的持续刺激，让不少购房者产生今年房贷利率还会持续下降的预期，这种预期也会刺激购房者提前还贷的行为，进而加剧了年底的这波提前还贷潮。

此外，“今年以来资产荒的现象，让怀揣现金的投资者的投资行为更加保守；投资者会发现无论是哪类资产最终收益率都难以覆盖房贷的利息，投资端的资产荒也是导致客户提前还贷的重要原因之一。”该银行人士称。

谈及客户提前还贷对于银行机构的影响，一位城商行银行人士坦言：“按揭贷款是银行的核心优质资产，借款人提前还贷对银行的营收、利润的影响都是负面的。现在，需要靠经济刺激政策扭转这种现象。”

一位分析师人士也告诉记者，净利息收入为银行所收取贷款利息与支付的存款利息之间的差额。通常来讲，利率上升时银行从贷款中获利比其存款利息成本上升更快，因此，利率上升的宏观环境往往对银行有利。“今年以来房贷利率的持续下行，加之明年房贷利率还将持续下行的预期，将会给银行机构带来一定的挑战。”该人士称。

编辑：小茉