

提前还房贷要排队？有银行预约到5月

原因：部分存量住房贷款利率偏高、投资理财收益不及预期 提醒：不宜盲目跟风

万万没想到，
还房贷都要排队
了！2月8日，记者从长沙多家银行
获悉，近期申请提前还房贷的人数激增，出
现了办理提前还房贷业务额度紧缺，需排队等候的情
况，即便是现在申请，有银行能预约的时间已排到了今年5月份。

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 潘显璇



扫码看视频



【调查】提前还房贷要等两三个月

2月1日，长沙市民卞女士接到通知，其申请的“商转公”贷款获得了长沙住房公积金管理中心的批准，这让她很是高兴。

“我的房贷是2018年办理的，目前还有近70万元贷款未还，还款期限还有24年，利率是5.13%。公积金的贷款利率只有3.1%，‘商转公’算下来能省下30多万元的利息。”公积金管理中心给了卞女士一个月的时间还清商业贷款然后办理公积金贷款，然而让她傻眼的是，这几天去银行申请办理提前还贷业务时，却被告知至少要等2个月后才有额度。

“银行的解释是最近申请还款的人太多了，而省分行每个月审批的提前还房贷款额度有限，所以需要排队。”卞女士说，2月7日她在手机银行上申请了提前还房贷业务，显示能预约办理的时间最早也是4月中旬，对于这种情况，她很着急，不知道该怎么处理了。

长沙的刘先生最近也在为提前还房贷的事惆怅，他是在一家国有大行办理的房贷业务，该行目前并未开通网上预约服务，只能去线下网点办理，“到网点才知道，好些人都在这里排队预约，现在能预约到的时间是5月份了。”

2月8日，记者电话咨询了长沙多家银行网点，发现长沙地区的国有大行普遍出现了提前还房贷排队的情况，想要提前还贷，都得等两三个月。工作人员表示，银行每月提前还房贷的额度较往年并没有什么变化，但是近期申请提前还贷的客户激增，这才导致出现了申请难、排队预约的情况。与国有大行相比，多家股份制银行在长沙地区的房贷业务体量和客户少很多，申请提前还房贷不难，目前并未出现排队预约的情况。

【析因】“提前还房贷”为何掀高潮？

从贷款额度“一万难求”到如今扎堆提前还贷，房贷族为何有如此大的转变？

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，一方面，此前贷款利息较高，购房者希望通过提前还贷降低成本；另一方面，2022年投资收益波动较大且远不及预期，房贷和投资之间收益倒挂，让一些购房者产生了提前还贷的愿望。

在招联首席研究员董希淼看来，近期多地住房贷款出现“提前还贷潮”的主要动因在于借款人。受近几年经济下行和疫情反复等多重影响，居民工作不稳定性加大，部分居民收入有所下降，投资和消费需求不振，对未来预期不明。部分借款人通过全部或部分提前还款来减轻还贷压力，降低住房消费负担。同时，去年以来我国金融市场波动加剧，一贯稳健的银行理财产品出现“破净”，普通居民投资收益下降明显，风险偏好趋于保守，将原来用于投资的部分资金用于提前还款。此外，部分存量住房贷款利率偏高，也是借款人提前还款的原因之一。

之所以出现还贷难，业内人士认为，这主要是由于银行本身是依靠存贷利差盈利，而房贷业务又是银行违约率较低、抵押充足的优质的业务，银行并不乐意客户提前还贷。此外，大规模提前还贷会打乱银行的流动性计划安排，也是导致银行不乐于接受提前还贷的原因之一。

提醒

提前还款需理性抉择

需要注意的是，对个人来说，提前还款需结合个人实际情况，不宜盲目跟风。

董希淼表示，判断是否需要提前偿还个人贷款，最直接的方式是看投资收益是否可以覆盖贷款利息。如果投资收益率高于贷款利率，可考虑将资金更多用于投资；反之，在为自己生活、养老及日常支出留足资金之余，可以考虑部分或全部偿还贷款款。

从还款方式看，一般来说等额本金的还款方式前期偿还的本金多、利息少，相比来说提前还款会更划算；等额本息的还款方式前期偿还的利息多、本金少，如果还款期限已过一半，其实可以不考虑提前还款。

对于公积金贷款，由于利率显著低于市场上一般贷款利率，可以不考虑提前还款。

市场传真

2月长沙预计有27盘推新 最低均价6600元/平方米



扫码看视频

三湘都市报2月8日讯 随着各项政策红利的落地，2月的房地产市场逐渐升温，房企也开始推新。不过，相比年前，整体推盘的积极性并不算太高。今日，据

不完全统计，2023年2月，长沙楼市预计27盘推新，其中有6个纯新盘入市。其中，澳海云天赋、明发国际城等均为刚需盘，均价为“六字头、七字头”。

岳麓区、望城区为供应主力，各有7个项目推新。雨花区3个，开福区4个，芙蓉区、天心区各1个，长沙县4个。

本月推新以刚需产品为主，也不乏有大平层、公寓、洋房等。其中，刚需产品价格较有吸引力。比如位于望城区的澳海云天赋，预计将推出100—126平方米住宅，均价约为6600元/平方米。中粮观澜祥云预计将推出107—135平方米住宅，均价约为6700元/平方米。明发国际城预计将推出96—146平方米毛坯住宅，均价约为7300元/平方米。

不少大平层产品将亮相。比如中海阅湘台将推出建面205—335平方米的非毛坯江景大平层，地理位置优越。去年4月中海在这里拿下南湖新城24号南地块，楼面价12299元/平方米，销售价格按长沙市政府进行价格监制。据悉，周边的一改善型项目均价已经超过了3万元。

同时，招商蛇口滨江境也将于本月加推，该项目为2022年入市的新盘，项目本次加推房源仍为190平方米以上的大平层产品。

值得注意的是，本月还将有6个纯新盘入市。包含绿城桂满湘江、恒洋悦熙台、粤吉汇玺和中海阅湘台、瑞和鹿鸣府、粤吉汇玺。

“从新房指数来看，上周来访指数环比上涨212%，客户看房意愿明显好转，恢复到去年12月疫情前水平。”湖南中原地产总经理胡治钢认为，进入2月，市场困局缓解，来访认购温和复苏，但难以回归普涨大涨时代，板块以及项目分化依旧存在。后续项目入市或者推货需强化营销推广，加大蓄客锁客动作，辅以适当营销折扣提高客户转化率。

■全媒体记者 卜岚 实习生 龙思言

链接

部分入市房源信息

2月，华实长沙领峯预计将推出113—177平方米精装产品，住宅毛坯限价12800元/平方米；旭辉国宾府预计将推出173—185平方米住宅，均价约为13600元/平方米；瑞和鹿鸣府预计将推出建面278—671平方米商业大平层，毛坯均价约为16000元/平方米；龙湖天璞预计将推出建面175平方米小高层住宅，均价约为14500元/平方米；德奥·上河城章预计将推出建面115—143平方米住宅，精装修均价15300元/平方米；绿城·桂满湘江预计将首推建面267—308平方米江景大平层；城投·阅江逸府预计将首推建面118—143平方米毛坯住宅，售价待定。