

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

【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。

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策进行价格监制。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；旭辉国宸府预计将推出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·阅江逸府预计首推建面118—143平方米毛坯住宅，售价待定。