

那些提前还房贷的年轻人，都怎么样了？

“提前还款成功！可以不用再给银行打工了！”

今年8月，余燕把130万元的房贷还清，激动地在社交媒体分享心情。之前，在LPR下调后，她的房贷利率是5.7%，房贷从每个月7669元降到7549元，一共还了31次，共计23万多，本金才还了4万多元。“还不如一次性还清呢。”

最近，余燕卖掉了2014年买入的第一套房子，手里有了200多万元现金。她看了看当下很多理财产品收益都没到4%，跟老公一合计，爽快地把另一套房子的房贷提前结清。从申请到还清，一共用了10天，没有缴纳违约金。

“还完房贷还剩几十万元，我这两天在看理财产品，4%收益的也都有很大风险，并且和股票挂钩，无风险的现金类产品收益只有2.5%。”余燕的帖子一发布，就得到数千人的关注和讨论。

今年以来，越来越多的人像余燕一样选择提前还房贷。

一部分人认为，自己不擅长理财，提前还款所节省的几十万甚至上百万元的利息，就是最好的理财；还有一些年轻人认为，提前还房贷可以降低未来工作变动带来的焦虑，不仅解压，还可以实现未来“职场自由”，毕竟无债一身轻。

提前还房贷 切勿盲目跟风

有观点提醒，当下，提前还房贷看似是一个好选择，但并不是所有人都具备提前还贷的能力，更要结合自身的情况衡量提前还贷是否安全划算，切勿盲目跟风。

“尤其是年轻人，在大城市工作生活背负着较大的房贷压力，影响了自身生活幸福感。因此，看到一些低息融资渠道后，甚是心动，甚至想加杠杆去提前偿还房贷。这种行为一定要慎重，我们在日常调研中也发现有年轻人为了降低融资成本，落入了非法金融机构编织的金融诈骗陷阱。”陈云说。

若现在没有钱提前还房贷，是不是亏了？

韩秀云认为，当前处于经济周期底部，大家出现恐慌情绪和对未来预期的不确定性，导致出现提前还房贷的热潮。但疫情终将远去，经济也会恢复常态。“现在没有提前还款也不会吃亏，尤其很多人买房用的是公积金贷款，大部分城市公积金贷款利率是3.25%，从长期来看，这笔投资更值钱。”

韩秀云说：“面对短期的不确定性，手里有一些闲钱的人提前还贷款，或还部分房贷是可以的，但要注意到，这个前提是当等额本息还款的周期没有超过还款年限的1/3，等额本息的还款周期没有超过还款年限的1/2。比如贷款30年，等额本息的还款周期不超过10年，等额本金还款周期不超过15年。当下经济不确定因素较多，手里须持有一定现金流，如果超过年限，风险系数会增高。”

“如果从30年的长周期来看，当下的经济寒冬是暂时的，保持充足的现金流，等待黎明的到来再做选择也不晚。”韩秀云说。

(中国经济周刊)

提前还房贷真的划算吗？

一直以来，“提前还房贷是典型的穷人思维”的观点很流行。理由是，房贷是一个普通人能借到的金额最多、时间最长、利率最优惠的贷款。面对通货膨胀货币贬值，未来的还款压力会越来越小，提前还贷是给银行“白送钱”。

现在，越来越多的人反其道行之。

中金公司近期的研究报告《7月经济数据与资产配置解读》提到，7月居民中长期贷款同比少增2488亿元，连续8个月少增，主要受住房交付风险影响，以及居民购房需求较弱、提前还贷较多等因素影响。

清华大学经济管理学院经济系副教授韩秀云在近期发布的关于“房贷

要不要提前还”视频中提到，全国4月份住房贷款减少605亿元，同比少增4022亿元。这是今年住房贷款第二次单月负增长，也是历史上第二次负增长，上一次是今年2月份。

“通货膨胀货币贬值，所以贷款放得越久越好，但这是基于经济形势整体增长态势来判定的。”浙江工业大学应用经济博士后工作站博士陈云对《中国经济周刊》记者说，“这几年，在疫情影响下，通货膨胀还没等到，下岗辞退先来了。如果手有余钱，提前还贷相当于兑现了一笔年化收益率5%的理财投资。”

“在如今的投资环境中，鲜有回报率更高的产品，股市基金开年以

来一路走绿，进一步弱化了大众投资渠道。如果房子是自住，提前还贷的收益就更明显，毕竟房贷一直持有，资金成本是累加的，会对冲日后房产交易所获得的利润。”陈云说。

韩秀云说：“今年金融市场风险较大，股市大幅波动让很多投资者损失惨重，亏损20%、50%并不少见。前段时间，多家银行下调理财产品收益率，购买理财产品的收益率想超过4%都难。而今，银行房贷的利率大部分都超过5%，因此把钱存到银行不如提前还房贷。”韩秀云认为，“基于短期现实情况，把手里的钱拿来还房贷，少付银行利息就相当于赚了。”

提前还款遇阻？

然而，很多人在提前还款时也遇到了一些阻碍，例如，需支付银行1-6个月不等的利息；银行称“还款额度不足，需要预约到几个月以后”；限制提前还款次数，如一年两次；还有以技术升级为由关闭提前还款功能等现象。

安徽的阿星就很羡慕余燕提前还款没有支付银行违约金，她买房时在中国银行贷了89万元，利率5.68%。她计划提前还26万本金，被银行告知需缴纳3700元违约金，并且一年只能提前还款一次。

虽然阿星觉得3700元的违约金

实在有点多，但考虑到普通上班族很难跑赢房贷利息，只有攒钱提前还，越早还完利息越少，因此仍选择提前还款。在还完26万本金后，银行默认还款期限不变，月供减少，月供比之前少了1500元。“现在经济不景气，减少月供手里多存点现金是真的。”阿星说。

银行收取违约金合理吗？根据我国《人民币利率管理规定》中第二十六条的规定：借款人提前偿还贷款，贷款人有权按原借款合同向借款人收取利息。

“如果贷款合同中约定了提前还款的违约金，那么银行收取违约

金就不是违法行为。因此，在办理贷款的时候一定要看清合同上的条款。”一位银行从业人员告诉《中国经济周刊》记者，“以前就有客户提前还款140万，违约金交了近4万元的情况。所以，提前还款还要考虑违约金是否在自己可承受范围之内。”

这位银行从业人员告诉记者，目前各个银行在提前还款收取违约金上还没有明确规定，并不是所有银行提前还款都需要强制缴纳违约金。监管部门在此方面存在空白，如果要提前还贷，可以跟所在的贷款行进行协商。

LPR大幅下调，今年“金九银十”有戏吗？

8月22日，央行宣布下调LPR。随着5年期以上LPR下调至4.3%，预示着购买普通住宅的首套房贷利率下限降至4.1%，二套房贷利率下限为4.9%。房地产市场即将进入极其重要的销售节点“金九银十”。那么，LPR大幅下调之后，今年的“金九银十”有戏吗？

对此，IPG中国首席经济学家柏文喜称，提振“金九银十”的市场需求是行业与政策众望所归的事情，市场希望政策的加码能够止住行业下滑

的势头，但是目前市场信心尚待修复，而“金九银十”能否真正实现还有待观察。

在业内人士看来，LPR的下调对直接提振楼市有限，更重要的意在提振预期。中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静指出，房贷利率下调，可降低购房者置业成本，对市场信心和市场预期的企稳将起到积极作用。

中原地产首席分析师张大伟也称，全国房地产市场的主要特征是

房价下调城市数量明显增加，房价下调幅度有所加大。虽然各种刺激政策频繁发布，但目前看，由于受到部分企业暴雷和项目烂尾的影响，购房者信心仍旧低迷。因此，LPR下调主要作用在于增强购房人的心理预期。

不过，柏文喜认为，无论今年“金九银十”情况如何、是否能够如预期般实现市场回暖，政策面和企业肯定都会为之做足准备，必定会以前所未有的政策力度和促销措施去推动“金

九银十”目标的实现，因为行业与政策面太期待通过“金九银十”来恢复市场信心和行业回暖了。

但这份期待也许不是遥遥无期。中指院研判，政治局会议“因城施策用足用好政策工具箱”定调后，预计调控政策或将持续加力优化，叠加信贷环境的优化改善，政策效果有望逐渐显现，购房者预期和置业信心有望逐渐回升，后续市场有望企稳，热点一二线城市或稳步复苏。

(财经网)