

“提前还贷”热度涨?有银行已排到7月

记者调查:青岛各银行预约还款普遍得等1个月以上

记者 尚青龙

“年终奖花完了,提前还贷还没等到”

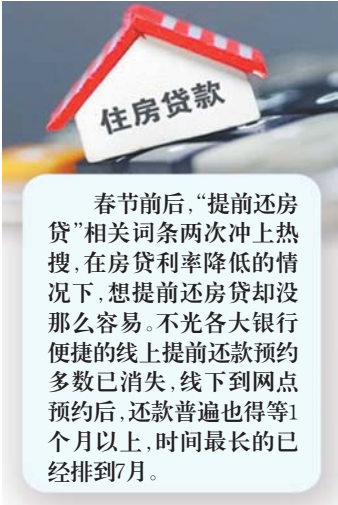
青岛市民陶先生名下有两套房子,都还有部分贷款要还。“我是2021年上半年为了孩子上学买的二套房,当时正赶上房贷利率高点,不仅放款慢,贷款利率还上浮了100个基点。”陶先生是在某国有大行申请的住房贷款,没想到,刚办完贷款没多久,政策就开始转变,从贷款人“求”着银行贷款,变成银行主动找着放款,利率还不断下降,让他很是窝火。

“贷款本来就贷到了高点,眼下各种理财产品的收益却越来越低,连专业人士给我推荐的基金都亏损10%以上。”陶先生说,这两年攒的钱加上年终奖发了5万元,他就考虑提前还20万元的房贷,“我是去年12月初提出的提前还款申请,当时银行就告诉我得年后才能还,最早2月,得看当月额度,也有可能要等到3月。”

“这一次没预约上,钱却几乎花没了。”陶先生说,春节期间,他被爱人拉着去云南玩了一趟,一下子把年终奖基本花完了。而年后他问了问银行,想还款还得等一个月。

各银行提前还款,普遍得等一个月以上

眼下青岛各大银行对于客户提前还房贷是什么政策?2月6日,记者以客户身份,分别咨询了岛城的国有大行、股份制银行、城商行。眼下客户都可以正常预约提前还款,不过预约方式基本都换成线下网点预约,原本便捷的线上预约被暂停了。



香港中路一家股份制银行工作人员表示,目前仍可以接受APP线上预约,审核通过之后,一个月时间基本就可以实现自动扣款,而且没有违约金。

1个月,是记者采访到的各银行比较默契的口头承诺时间,客户真实的还款时间,还需要到网点咨询或询问自己的贷款经理。

“因为每个客户贷款的时间不一样,当时的贷款政策也可能不同,所以提前还款时间也不是统一而定的。”某国有大行崂山支行工作人员表示,目前银行规定单次还款5万元以上可以不限次数,提起还款申请,没有违约金,不过每次审批需要一个月左右时间。尤其最近额度确实比较紧张,排队时间可能更久一点。

2月6日下午,记者来到南京路一家银行网点咨询,工作人员展示了一份填了满满两三页的预约还款名单。“现在预约的人确实比较多,根据总行给的额度,按预约先后一批批处理。”工作人员表示,现在需要等待的时间确实比较长,已经排

到了7月。目前他们已经打了申请,增加额度审批,尽可能减短客户等待的时间。

提前还贷,个人“小账本”要算好

“银行劝我别还钱,我劝银行善良点。”面对提前还款比借款都难的局面,网友纷纷吐槽,并交流提前还贷的经历,分享提前还贷的经验。

据了解,大家提前还钱理由很简单。过去,大家普遍认为房价会上涨,资产收益远大于房贷利率调高的成本,对房贷利率不敏感。眼下对于房价预期变低,而投资收益又远远比不上房贷利率。尤其是随着越来越多城市下调首套房贷款利率下限,多城首套住房贷款利率进入“3”阶段。即便是青岛目前仍执行4.1%的首套房贷款利率,但与自家5.5%甚至更高的实际利率相比,感觉自己就是在“高位站岗”“亏大了”,还贷就成了人们止损的首选。

不过,是否所有人都适合提前还款?业内人士向记者表达了几个观点,供市民参考:

第一,如果买房时本身就享受了优惠房贷利率,打了七折、八折,即使房贷利率变化,差别也并不大,可以不用考虑提前还款。

第二,如果房贷还款期限已超过三分之一甚至一半,特别是选择的还款方式又是等额本息,因前期偿还利息多,本金少,所以越到还款后期,越不建议提前还款。

第三,如果确定要提前还款,那还款方式也可以选择,是不改变还款期数,还是不改变每月还款金额,可根据还款能力选择更适合自己的。

评论

岁末年初,不少人提前偿还房贷,掀起一波提前还贷的热潮。这其中的原因是多方面的。商业银行、借款人及相关部门应理性对待,并采取合理措施加以缓解,进一步稳定居民的信心和预期。

在银行信贷中,提前还款本是一种较常见的行为。借款人出于自身资金安排考虑提前还款,可以减少利息支出;银行出于风险管理需要,在符合合同约定的情况下,也可能要求借款人提前还款。

不过近期的“提前还款热”,主要动因在于借款人。近年来,受经济下行和疫情反复等多重冲击,部分居民的收入不稳定性增大,对未来预期不明朗。部分借款人试图通过提前还款来减轻还贷压力。

与此同时,2022年以来,我国金融市场波动加剧,股票、基金等价格下行,一贯稳健的银行理财产品出现“破净”。普通居民投资风险偏好趋向保守,将原来用于投资的部分资金用于提前还款。

此外,部分存量房贷利率偏高,也是借款人提前还款的原因之一。2020年以来发放的部分住房贷款利率在6%以上,尽管2022年LPR(贷款市场报价利率)下降3次,但部分存量房贷利率仍然高于目前约4.3%的平均房贷利率。

由于新增住房贷款申请量下降明显,借款人提前还贷行为增多,少数银行采取收取违约金、补偿金等形式增加提前还款成本;多数银行以提前预约、长时间轮候等为抓手,试图降低或推迟提前还款压力。

从法律上讲,提前还款是对原借款合同约定的贷款期限或金

建议银行适度降低存量房贷利率

额的变更,的确需要借款人与银行协商一致。但近年来,国家和金融管理部门多次要求银行加大对实体经济的支持与服务,切实为企业和个人纾困解难。商业银行应立足长远,提升服务,通过线上线下结合等方式,为客户提前还贷提供便利。部分收取提前还贷“补偿金”“违约金”的银行,可进一步转变观念,展现出商业银行的应有作为与担当,更好服务社会。

对个人来说,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,则考虑将资金更多用于投资;反之则可以考虑部分或全部偿还贷款。当然,还需要为日常生活支出与未来养老、医疗等留足资金。扎堆提前还贷并不可取。

当前,部分存量房贷与新增房贷之间的利差过大问题需要引起重视。建议相关部门加快出台相关举措,引导银行适度降低存量房贷利率,逐步缩窄存量房贷与新增房贷之间的利差,有效解决居民扎堆提前还款及违规“转贷”等问题。

考虑到2023年宏观经济企稳回升和房地产市场回暖,下一阶段提前还贷热潮或将趋于平缓。当然,稳定居民信心和预期、减缓提前还贷还有更重要和深远的意义。2022年12月份,中央经济工作会议强调,“要把恢复和扩大消费摆在优先位置”。如何采取有效措施,减少住房贷款提前还款行为,引导居民将储蓄转化为消费和投资,将为恢复和扩大消费、促进经济社会加快复苏提供有力支撑。

据《经济日报》

乐陵公交免费坐,全域全员无限期

当地公交部门表示,免票不减服务质量,将对公交线路进一步优化

文/片 记者 李梦晴 李庆都
实习生 于点 通讯员 张梓琪

“以后坐公交车都不花钱了,政策真是越来越好了!”在德州乐陵市朱集镇小于家村,47岁的乐陵市民宋志强高兴地说。

2月5日上午,在乐陵市城乡公交全部免费乘坐启动仪式现场,8辆新能源公交车从始发站缓缓驶出,标志着德州乐陵市在全省率先实现城乡公共交通全域全员无限期免费乘坐,这也是乐陵市2023年首个完成的民生实事项目。

乘客数量增加三四成

2月6日,在乐陵客运总站,公交车进进出出,前来乘坐公交车的市民络绎不绝。“因为公交车免费,客流量增加十分明显。以前一天的客流量为3000人,今天增加了30%—40%。”乐陵市公共交通有



坐公交车不花钱,给当地市民带来了实惠。

限公司总经理张华说。

张华介绍,2020年底,乐陵市将城乡公共交通全域全员无限期免费乘坐列为2023年16件民生实事之一,实施了免费乘坐公交车“三步走”战略。

第一步,自2021年1月1日起,60岁以上老人、残疾人、军

人、青年人才等免费乘坐公交车,其中引进高层次人才、优秀教师享受本地免费乘坐公交车为乐陵市地方政策。第二步,自2022年10月1日起,在乐陵市中心城区的1路(公交公司一客运站站),15路(人才公寓—市委党校)两条公交线路,实行全年全员免费乘坐措

施,让广大市民畅游乐陵城区,感受城市发展新变化。第三步,也就是自2023年2月5日起,城乡公共交通全域全员无限期免费乘坐。

免票不减服务质量

“公交车免费,让市民群众享受了社会发展成果,提升了幸福感、获得感,对倡导绿色出行方式、缓解主城区交通压力、促进消费有很大的推动作用,2月底之前,我们还将中心城区新开通一条新的公交线路。”张华告诉记者,未来,将对公交线路进一步优化。

乐陵市交通运输局党组书记、局长杨海峰表示,今后,将做到“免票不减服务质量”,真正把实事办实,好事办好。

作为一个县级市,为何乐陵能率先做到全域全员无限期免费乘坐公交车?乐陵市交通运输局党组成员、副局长谭相利介绍,近年来,乐陵市大力实施农村客运体

制改革,收回原个体经营的全部公交线路,新增新能源公交车80辆,实现公车公营;科学设置城区、城乡公交线路39条,将公交站点覆盖到乐陵市1042个行政村,客运站牌覆盖率100%,对达不到大型公交车通行条件的116个村庄,购置6辆小公交车实行免费接驳,截至2020年6月,累计投入新能源公交车180辆,在德州市率先实现城乡公交一体化运行,实现新能源纯电动公交车村村通。

开通免费公交车是改善群众出行条件、提升群众幸福指数的好办法,但一项政策的推进,并不是简单的事情。比如15路公交车在免费乘坐后,仍存在运力浪费情况。“通过调研发现,乘坐15路公交车的多为上班族,而居民区和办公区串联困难,为此我们将始发站点改为人才公寓,并且调整优化路线,上座率一下子就上来了。另外,该项工作的有效落实也得益于市委市政府的大力支持。”张华说。