

8月22日，一年期和五年期的LPR“双降”，这是今年以来，5年期以上LPR继1月和5月后的第3次下调。

传递的信号非常多维，但很多金融圈人士不约而同提到，“传递了不希望提前还贷的信号”。

提前还贷，从被嗤之以鼻到席卷年轻人聚集的App，迅速成为DDDD（懂的都懂）的社交币。一些被股票和基金伤透的年轻人们选择不再纠结，将风险降到最低，踏入了提前还贷的“潮流”中。

但也有人更倾向现金为王，陪通胀长跑。

银行也有自己的盘算，相对优质、长期、利率较高的资产流失，在宽信用的当下，并不是一件好事。

博弈还会继续。



从“以贷换贷”到“提前还贷”

在2个月前刚刚做了一笔300万元住房按揭贷款的张蕾（化名），给自己的个贷客户经理李婷（化名）打了电话，询问自己的房贷能够省下多少钱。

她的贷款要分20年还清，李婷告诉她，LPR调整后，需等到次年1月1日起生效，如果此次利率调整至今年底没有其他变化的话，那么在明年张蕾可以少还4500元。

此次调整后，北京首套个人住房商贷的利率是4.3%加55个基点，下限为4.85%；二套房贷利率是4.3%加105个基点，也就是5.35%。这也是自LPR捆绑房贷利率后，北京首套房贷利率首次跌破5%，目前北京地区银行业均执行这一利率标准。



易居研究院统计显示，今年二季度，全国居民购房杠杆率降至21.2%，创十年新低。央行发布的《2022年二季度金融机构贷款投向统计报告》数据显示，2022年二季度末，个人住房贷款余额38.86万亿元，同比增长6.2%，增速比上年末低5.1个百分点。

被股票和基金伤透的年轻人们选择将风险降到最低，节息效果立显。不仅如此，还有不少购房者为了省下一笔利息支出，冒着风险选择把最低年利率3.4%的经营贷和

年利率5%以上的房贷进行置换，不少贷款中介也借此推波助澜，推出“以贷换贷”的生意。在中介机构的鼓吹下，“以贷换贷”这一方式还是让不少买房人动了心，但这类“置换”变相地回避国家对于信贷政策的监管，对购房者而言，盲目听信贷款中介话术恐会得不偿失。

那么，提前还贷真的划算吗？在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来，过去几年购房的群体面临一个困惑或问题，即认为自己手中的房贷利率太高了，所以想提前还贷。这个事此前成为热点话题。部分购房者觉得还贷利息太高，还贷压力大。

但实际上，到

了明年1月，此类购房者也可以享受利息下降的优惠。

今年以来5年期LPR总共下调35个基点。单纯从这个角度看，如果购房者贷款100万元、期限30年、等额本息

，粗略计算，明年此类购房者月供至少可以减少约210元左右。

并非立马就省钱

但LPR

是一个动态数据。李婷表示，“有些购房者一看LPR下调了，立刻就开始算未来20年能省下多少钱，这种做法是不科学的”。

正在还贷的购房者能否享受到降息，还要看当时是否选择LPR转换形式计息。



2020年8月，大批银行开启房贷利率批量“换锚”，将此前浮动利率统一转换为LPR，当时购房者有两个选择，一是将存量浮动利率贷款的定价基准转换为LPR，二是转为固定利率。

从转换时点至此后的第一个利率调整日（重定价日）房贷利率保持不变，由于大部分银行规定的存量房贷重定价周期为一年，重定价日多为每年1月1日或放贷日，例如购房者的贷款是2019年8月15日发放，那么每年的1月1日或者8月15日就是重定价日，而当时选择了固定利率的购房者，房贷利率则与LPR调整无关。

截至目前，今年以来，5年期LPR已累计下调3次，下调幅度分别为5、15、15个基点，累计下调了35个基点。除5年期LPR三度下调外，5月15日，央行、银保监会宣布，将首套房贷利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点。

对此，严跃进表示，今年购房的群体，其实已经享受到了降息带来的利好。若是贷

款还没有完成审批，那也可以搭上8月22日此次降息快车而享受优惠。若已经开始还贷，那就需要等重定价日且选择了LPR计息方式，利率才会进行调整。

40万理财提前赎回用来提前还贷

在今年之前，一说到要提前还房贷，大多数购房者都对此“嗤之以鼻”，观点也是一边倒，“房贷是普通人这辈子可以借到最便宜、金额最大、期限最长的资金，绝不提前还贷”。但就在今年，这一风向突然发生了变化，一些年轻人、中年人率先投身提前还贷的热潮。

个人首套房贷利率一降再降，梁爽（化名）却默默算起了一笔提前还贷的账。“考虑的时间够久了，我也不想再等了！”去年3月，经过精挑细选，梁爽在海淀区购买了一套商品住房，商贷金额为265万元，月供金额为1.5万元。



刚刚新婚的梁爽和老公都拥有一份稳定工作，再加上双方父母的支持，在这一年里，这对小夫妻也存了不少积蓄。“我准备在8月提前还款30万元，申请月供金额不

变，将还款期限减少至20年。”梁爽告诉北京商报记者，“我们刚结婚不久，目前没有太大的经济压力，未来3年也没有备孕计划，我打算在自己还有能力的情况下每年把房贷还清一部分，争取在十年内还清全部贷款，希望这是正确的决定。”

房贷期限能贷多长就贷多长这一“金科定律”正在被推翻。陈硕（化名）也是提前还贷“大军”中的一员，和梁爽经济条件优越不同的是，他是东拼西凑提前还了部分房贷。

两年前，在北京房贷利率还在5.5%左右的高位时，陈硕“上车”购入了一套刚需住房。今年受到疫情影响，陈硕所在的企业遭遇了现金流问题，工资出现了缩水。“每月都要背负房贷压力，未来如果失业怎么办？”究竟还还是不还？

两难之下，他毅然决定将理财的40万元资金提前赎回，又找亲朋好友凑了10万元，申请了提前还贷操作，还清部分贷款后，陈硕的月供金额下降至3000元左右。

“我不后悔！”还完部分贷款的陈硕一身轻松，他觉得自己还年轻，钱努力赚总是有的。

有人紧握“现金流”

在一些社交、动态分享平台，提前还贷的帖子往往能引起众多关注和留言，但在这背后有人欢呼雀跃，亦有人后悔……

“虽然利息一下子少了十几万，但现在兜里就剩几万块钱了，日子过得紧巴巴的，心里没谱”“提前还贷后还负债4万元，每个月只能靠提取住房公积金度日……”有人在提前还贷之后才意识到紧握现金流的重要性。



广发银行北京分行零售信贷业务部高级主管张凯分享了这样一个案例，今年5月，由于买卖不太好做，一位餐饮行业的客户非常担心今后背负的房贷压力，于是便打算找亲戚借点钱提前把房贷还上。但在疫情防控形势好转的情况下，7月、8月这位客户的餐馆经营状况逐渐有了点起色，同时又遇到了8月LPR利率下调。

在张凯的印象中，这位客户比较精打细算，她通过观察发现从去年年底开始LPR已经经历了3次下调，觉得今后利率下行的趋势比较明显。于是，便暂时取消了提前还贷的计划，并把手中的一部分资金继续投入到餐馆的运营之中。

在“还与不还之间”小微企业主踌躇不前，而拥有稳定工作的白领林忆柏（化名）则有着自己清晰的规划，一年前林忆柏成功“晋升”为新手妈妈，有了宝宝之后，她将更多的精力投入到自我提升、目标管理之中。

在她看来，“房贷是一个长期借款，不是一年两年就可以还清的，现在工作和收入都比较稳定的情况下，如果考虑到通胀因素，10年前每个月还5000元和10年后每个月还5000元，压力完全不一样，有闲钱我更愿意为自己和宝宝做一些喜欢的事情，不会考虑提前还清房

贷”。

盘古智库高级研究员江翰指出，提前还贷从长期对抗通胀的角度来说实际上是不利的，对于任何一个购房者来说，**房贷是最好的抵御通货膨胀的工具，持有信贷资金、不提前还款也是抵御通货膨胀较好的一个选择**。对购房者来说，如果对未来的收入预期比较明确，不会有太大的变化，建议目前不要提前还贷。

诸葛找房数据研究中心高级分析师陈霄在接受北京商报记者采访时表示，对于购房者来说，**如果选择提前还款，那么最好确认手头有闲置资金并且资金较为充足，后续也不需要这笔资金用作他途**；其次，最好是在能够确定，如果将这笔钱用作其他投资的收益率还不如用这笔钱来提前还贷的情况下，那么选择提前还款则是完全可以的。如果没有这样的资金实力或者资金盈余，那么提前还款就没有必要。除此之外，还款的方式以及年限等也是需要综合考量的因素，并不能一概而论。总而言之，想要选择提前还款之前一定要慎重考虑。

“银行不希望房贷出现流失”

要不要提前还贷没有标准答案。

今年8月初，交通银行

“提前还贷将收补偿金”公告一日游引发争议，也再次掀起了购房者对于提前还贷要不要收取违约金的争论，一时间“银行不愿让购房者还贷”“银行吃相太难看”等话题频频登上热搜。

众所周知，对比消费贷、信用贷等无抵押物的贷款来说，拥有抵押物的房贷是银行为数不多的较为优质的资产，在LPR加点调整前就进行放款的存量房贷，对于银行来说，更是收益率相对较高的贷款，提前还贷的操作也意味着银行的“金饭碗”正在缩小。



“

银行是不希望房贷这方面资金出现流失的。”一位银行人士在接受北京商报记者采访时坦言，“提前还贷好比结清存款，都是银行不愿意看到的，但我们也很无奈，这个行为属于客户的正常选择。”

房贷是否提前还款是一个重大的决策，需要购房者根据自身的不同情况从三个方面

利率水平

已经高出现有的按揭贷款利率，那么可以考虑提前结清贷款。如果当时申请的贷款利率水平低于现行按揭贷款利率——比如公积金贷款或公积金组合贷款——那么可以考虑不做提前还款。

其次，是看提前还款的资金来源，如果自身有一部分闲置资金并且在一段时间内没有明确用途的，可以考虑用来提前还款。如果自身没有较多的闲置资金，或在未来的一段时间有较大开销计划的，则没有必要考虑

提前结清贷款。”

最后看是否有好的投资渠道，如果自身比较善于投资并且有较高收益的投资项目，收益能够高于现行按揭贷款利率水平的，可以考虑不做提前还款。”张凯建议称。

“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。”复旦大学金融研究院

兼职研究员董希淼指出。如果投资收益率高于贷款利率，则可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，还需要为自己生活、养老及日常支出留足资金。

就目前的情况看，贷款利率有下行的趋势，提前偿还贷款需要慎重考虑。

北京商报记者 宋亦桐