

去年以来，全国各地提前偿还住房贷款现象愈演愈烈。由于还贷申请过于集中，不少银行关闭了线上预约申请通道，线下柜台业务办理也排到了几个月之后，“还贷比借钱难”一度成为热词之一。为缓解提前还贷难之困境，今年2月9日，中国人民银行和中国银保监会召开部分商业银行座谈会，要求商业银行强化以客户为中心的理念，保障客户合法权益，改进提升服务质量，按照合同约定做好客户提前还款服务工作。



南都记者致电多家银行了解到，去年以来提前还贷的客户数量明显增加，不少银行提前还贷业务办理排到几个月之后。近期提前还贷的效率有所提升，包括招商银行、广发银行等，表示审批时间在一个月左右；但也有银行的等候时间需要两三个月之久，如兴业银行、建设银行、中国银行等。

不少银行表示，随着额度的增加，从4月份起审批周期有望缩短，但具体等候时间还要看实际情况而定。此外，南都记者咨询的近十家银行中，招商银行可线上、线下办理，多数要到线下柜台办理相关业务。为方便客户办理提前还贷业务，打通线下业务办理渠道，在该行任意网点均可办理，但也有个别银行仍需到贷款发起行办理业务。

中山银保监分局方面表示，去年以来居民投资理财收益水平持续下降，部分前期以较高利率申请住房贷款的群众出现了投资理财收益率与住房贷款利率倒挂的情况，引发了提前还贷潮，与此同时，当前房贷利率较低的客观事实，中介怂恿等不良行为也引发了部分群众的补偿心理和跟风心理，在一定程度上起到推波助澜的作用。

今年2月，中山银保监分局就个人住房按揭贷款提前还款问题，召集全市主要银行机构开展会议交流，督促银行机构落实人民银行和银保监会于2月9日召开的商业银行座谈会议精神，强化以客户为中心的理念，保障客户合法权益，按照合同约定做好客户提前还款服务工作；督促银行机构理顺提前还贷工作流程，安排专人负责，多渠道便利消费者办理提前还贷业务，向“急”“难”客户开辟绿色通道，帮扶救助到位，提升客户满意度。

据中山银保监分局统计，今年以来，辖内银行机构已累计办理了一万多笔提前还贷申请。不少市民表示，在人民银行和银保监会的联合推动下，不少银行做出了一些优化举措，提前还贷难有所缓解，审批效率确有提升，仍希望银行方面能进一步提速，尽快开通线上办理通道，让提前还贷业务办理更加高效、便捷。

违规使用经营贷、消费贷还房贷或影响个人征信

南都记者在采访中了解到，有市民为了提前偿还房贷，不惜以利息较低的经营贷、消费贷置换房贷，殊不知违规使用经营贷、消费贷将会被提前收回贷款，还有可能对个人征信带来不利影响。

市民张先生于2021年办理了一笔100万的住房按揭贷款，贷款年利率为5.3%。前段时间，张先生接到中介的营销电话，称可以为其将房贷置换成经营贷，降低贷款利率至3.7%，比此前的房贷每月可节省2000多元利息。

张先生向中介支付了过万元的贷款手续费后，中介帮其顺利申请了一笔经营性贷款

，并用该笔贷款资金还了房贷。起初，张先生十分高兴，以为捡了大便宜。随后，银行通过风控系统模型排查出该笔贷款未按合同约定的借款用途使用贷款资金，通知其必须马上结清经营性贷款。最后，张先生因无力还款导致资金链断裂，房屋被拍卖，个人征信也受到影响。

南都记者了解到，经营贷是银行向个体工商户或小微企业等经营实体发放的经营性用途的贷款。借款人须如实提供贷款申请资料，如伪造经营资料获得贷款，则涉嫌骗贷，情节严重的，将被依法追究刑事责任。经营贷不得违规用于购房、结清房款、偿还其他渠道垫付的房款，违规使用将会被提前收回贷款。

此外，借款人在提前结清按揭贷款、重新申请“信用贷”“经营贷”过程中，会被中介诱导或强制借用过桥资金，支付高额的过桥资金费用、中介服务费用等，实际综合成本可能超过银行房贷利率，知情权和选择权受到侵害。部分“贷款中介”获取消费者贷款信息等个人信息后，在消费者不知情的情况下向他人泄露、出售谋取非法利益，甚至在其贷款后骗走贷款，严重侵害消费者合法权益。

中山银保监分局方面表示，针对违规使用经营贷、消费贷提前偿还房贷的情况，强化监管监督，压实机构合规经营主体责任，加强内部管控和员工行为管理，严防员工在服务过程中出现引导客户以贷还贷、捆绑销售、加收费用、勾结外部中介等问题，一经查实，严肃问责。同时，中山银保监分局指导中山市银行业协会牵头通过微信公众号推文、主流媒体报道等方式，充分提示以消费贷或经营贷“置换”按揭贷款、中介介入提前还贷业务的潜在风险，要求银行机构在办理提前还贷、处理投诉时同样要充分提示相关风险，切实维护消费者权益。

中山部分银行提前还贷受理情况