放款时难还亦难！

在宁波 提前还贷 至少排队一个月

“买房子办贷款银行额度不足等着排队放款，这样的情况倒是挺多，可当前我想提前还贷，也要排队一两个月，真是没想到。”上个月，胡先生向银行客户经理提出了提前还贷的要求，客户经理直说要等等。这一等就一个多月多去了，几次和银行交涉，目前银行最新的回复是12月初能还。

随着我市首套房贷利率降至4.1%，此前利率在“高位”时购房的业主越发倾向于提前还贷。记者了解到，目前部分银行出现了提前还贷排队的情况。

记者 周雁

1 “提前还款好难！”

回想去年年初，甬城还是房贷发放余额不足、购房者需要等待三四个月的情况，而到今年下半年已经变成房贷一两周就放款，提前还贷反而要排队，反转来得猝不及防。

胡先生的房子是去年买的，其中商业贷款150多万元，公积金贷款50万元。他购房时，首套房贷利率5.6%左右，而现在宁波已经在执行首套4.1%的利率，整整比他买房时低了1.5个百分点。

“和当前的利率一对比，光利息一块就多了不少，太亏了。我想申请一部分金额提前还贷，毕竟现在市面上也没有什么好的投资渠道，还是节省点房贷利息最实在。”胡先生说，从10月初开始，他就找银行客户经理咨询还贷的事宜，可是交涉了几回都没有准确的回复，客户经理态度比较坚决，说是没还款额度，只能等。等了一个多月，胡先生得知可以在手机银行预约提前还贷，一番操作后，初步约定的还款时间是12月2日。如果12月初能顺利走完各项流程的话，胡先生提前还款前前后后要花大概2个月时间。

市民马女士也着急提前还贷，不过她还贷是想购置新房。马女士家里有两个孩子，随着孩子们长大，原先的住房四口之家住起来不免局促。她计划着先把当前这套房的贷款还清，再去买新的，这样能按当前首套房4.1%的利率购房。虽然计划得很好，但是在提前还贷的这一步就被卡住了脖子。“我去办理提前还贷，银行说至少得等1个月，还不确定是不是能等到，这1个月以后想买的那套房还在不在，价格会不会变动都说不好，真是太难了。”马女士又焦虑又无奈地告诉记者。

2 提前还贷量猛增2-3倍

一位资深房屋中介告诉记者，其实过去办理提前还贷手续一点儿也不难，一般申请2-3周后银行便会给反馈，现在从两三周变成两三个月，实在是因为提前还贷的人太多了。

中介说的情况，记者也从银行处得到了印证。某国有大行房贷部负责人告诉记者，今年从年初至今提前还贷量达到了去年的2倍左右，个别月份甚至是往年提前还贷高峰时翻倍。

“往年提前还贷往往是春节年后，购房者发年终奖了手上有闲钱时会做这方面考虑，一般高峰出现在第一季度，但是今年1月-4月情况与往年持平，从5月份开始至今，数据呈现持续上涨。”本地某银行房贷业务负责人对记者说，正常情况下，该行房贷还款每月在2亿元以内，而7月该行达到了3.3亿元的还款高峰，刚刚过去的10月也在高位，达到3.1亿元。

记者了解到，由于国有银行房贷客户基数比较大，这一情况在国有大行比较普遍。“银行每个月用于房贷的额度是有限制的，提前还的人多了，当月额度没了，只能把客户排到下个月。”某国有银行人士说，今年房贷放出去的少，提前还进来的多，业务指标压力非常大。

根据半年报统计，今年上半年，工、农、中、建、交、邮储银行的个人住房贷款合计增加了4155亿元，这一增量相比去年降幅明显。2021年全年，上述6家银行的个人住房贷款合计增长了2.48万亿元。

一直以来，个人住房贷款被视为银行资产质量最优质的贷款业务，不良率低于个人经营贷、个人消费贷和信用卡贷款等。但今年客户贷款买房的意愿在下降，根据11月10日央行发布的金融数据，10月金融机构新增人民币贷款6152亿元，同比少增2110亿元，这也就不难理解临近年底各大行为何要“保房贷存量”了。

3 为啥大家都选提前还贷？

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，提前还贷的原因主要集中在两方面，一是由于此前贷款的利息较高，购房者希望通过提前还贷来降低成本；二是今年理财产品的波动较大，收益也远不及预期，房贷和理财之间的收益倒挂，让一些购房者产生了提前还贷的愿望。

严跃表示，提前还贷的现象从今年7月开始逐渐增多，对于银行来说的确形成一定的压力，这在过去也比较少见。

贝壳研究院的调研数据显示，今年下半年以来，居民“卖一买一”置换新房的需求越来越主流。而卖一套房时，如果该套房有按揭，在没有推行“带押过户”的城市居民就必须先将房贷还清。

市场热议的“提前还房贷”情况从上市银行2022年半年报中也可窥豹一斑。个人住房按揭贷款方面，42家银行中虽有28家银行较上年末有所增长，但增幅普遍维持在个位数，放缓趋势也较为明显。例如，6家国有银行个人住房按揭贷款金额增速均较上年同期收窄3个百分点以上。另有12家银行个人住房按揭贷款较上年末有所减少。

紧绷防范之弦 远离电信诈骗

近日，一位老年客户张阿姨来到招商银行宁波分行营业部柜面，申请将微信里的资金提现到银行卡内，然后连同卡内的余额共计27800元转到上海某科技有限公司对公账户。

服务过程中，大堂服务人员发现，收款方账户信息由客户一位微信好友（客户表述为该科技公司的老师）提供，服务专员和经办柜员立刻提高警惕，对收款方信息作进一步核实。经过银行工作人员与客户核实，该收款方为张阿姨在网上进行投资股票学习时认识的，只在微信聊天中有过接触，并未见过本人也未去过该公司，而此次汇款用途为学理财的学费。

当银行工作人员向客户询问家人是否知晓汇款事项时，客户神情突显惊慌，此时工作人员基本判断客户可能遇到了电信诈骗，于是立即呼叫主管进一步与客户沟通了解情况。

沟通过程中，客户提到微信群里有投资分享信息，且收款方“助教”有打电话来催促其立即汇款。工作人员一面耐心向客户解说当前诈骗案件频发的严峻形势，一面通过百度查询该公司，向客户展示网上对该公司的诸多不利评价。此时客户仍坚持要求汇款，并表述该笔钱还有其他用处。见客户如此坚持，银行网点一边稳住客户，一边拨打电话请求民警协助。民警到达网点后与该行工作人员一起劝阻，经过一番沟通后客户幡然醒悟，最后由其丈夫带离网点。

招商银行宁波分行提示广大市民，在保护好自身账户信息安全的同时，如遇转账汇款一定要充分核实，不要轻易向陌生人转账汇款。在此类案件中，诈骗分子往往通过设计骗局，散布理财信息，假借理财之名，骗取老年朋友金钱。老年群体因投资经验相对不足，是当前电信诈骗的重点实施对象，广大市民切勿因贪图小利陷入骗局。

宁波银保监局提醒：市民朋友要对涉及转账汇款的电话、短信、微信等仔细分析，辨别真假，不要轻信来历不明的电话、短信，也不要轻易透露自己的身份和银行卡信息。投资理财应选择银行等正规渠道，不轻信网友或陌生人的投资建议，谨慎参与网络渠道的投资理财。

记者 徐文燕
通讯员 俞偲偲 徐莹 赵振炜