

房贷提前还款需要排队的问题已经得到缓解。

银保监会近日召开专题会议，要求银行加快处理积压申请，做好提前还款服务。从市场反馈来看，多家银行开放提前还贷线上渠道，缩短线下排队时间，提前还贷申请速度明显加快。

同时，银行针对房贷的新操作层出不穷，除了提高贷款年龄上限，“贷款人年龄+贷款年限”最长可从80岁延长到100岁（子女作为共同借款人），还有银行推出了未婚男女朋友“连心贷”（已停办）。这些从侧面反映出银行大力刺激房贷需求，放贷压力比较重。

对于银行来说，房贷一直是较为优质的资产。但由于当前居民贷款买房需求低迷，提前还贷意愿较强，银行放贷的压力究竟有多大？

提前还贷流程加快

“我没有预约，直接去银行线下办理的，当场签字画押就办理结束。之前看到很多人提前还贷很难办理，结果我办理的就很快，也很开心。”一名在农业银行重庆某分行办理提前还贷的用户说。

“我这个月20号在银行App申请预约还款，当天短信审核就通过了，再过了5个工作日就扣款成功。”一位工行的用户反映，这样的效率在去年是不可想象的，此前银行暂时关闭了线上提前预约还款的通道，电话预约也得排队一个多小时。

目前，仍然有部分银行提前还贷的用户需要排队等候，但整体而言，提前还贷申请速度明显加快，难度下降。

此前，对于提前还贷，不少银行设置了最低还款门槛限制，比如还款金额超过10万元，或者至少还借款总额的1/10等，现在这种限制也有所降低。有网友表示，自己只是提前还贷1万元也办理成功了。

提前还贷难的问题已经引起监管机构的高度重视。针对近期部分银行出现房贷提前还款需要排队的现象，银保监会有关部门负责人2月24日表示，银保监会高度重视消费者权益保护工作，2月9日会同人民银行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，按照合同约定做好客户提前还款服务工作，改进提升服务质量。近期，银保监会又召开专题会议，要求银行加快处理积压申请，做好提前还款服务。同时，专门发布风险提示，提醒广大消费者警惕不法中介诱导，认清违规使用经营贷置换房贷的风险，保障自身合法权益。

监管积极疏导

“从市场反映和我们了解的情况看，提前还款办结数量明显增长，办理时限有所缩短，提前还款困难的问题已逐步缓解。”银保监会相关负责人称。

监管部门发声意味着什么？易居研究院研究总监严跃进对《国际金融报》记者表示，监管明确了银行以客户为中心的导向。对于近期一些银行借机抬高提前还贷门槛的做法，持否定态度，要求银行从合同约定的角度、保护客户权益的角度和提升服务的角度，安排提前还款事宜。

严跃进认为，对于银行如何应对提前还款潮，监管机构要求银行按合同条款去积极落实，减少对购房者合理诉求的侵害。这也体现了对于购房者降低购房成本的政策导向，有助于降低部分购房者贷款成本。

“目前，商业银行正在优化相关金融服务，做好提前还款办理工作。有的银行制定了专门的客户提前还款服务方案和流程，统筹线上线下服务渠道，保证还款时间的可预期性。”银保监会有关负责人表示，有的银行开展多渠道服务对接，设立房贷提前还款热线专席，为客户咨询及业务办理提供便利。有的银行在手机银行等线上渠道部署提前还款预约功能，提升服务效能。

“此次提前还贷难的风波，对于房地产金融市场也提出了考验，和去年期房业主因楼盘停工断贷事件一样，都属于房贷方面的新情况。尤其是要结合房地产市场下行和利率下调等新情况，积极研究按揭贷款资金的流向问题，减少房地产贷款风险和房地产秩序紊乱等事件出现。”严跃进表示。

银保监会上述负责人透露，下一步，银保监会将会同有关部门，继续指导商业银行依据合同约定做好房地产金融服务，畅通线上办理渠道，加快审批处理效率，做到客户少跑路、快办理。同时，将继续加大对违规使用经营用途贷款、消费贷违规流入房地产领域的监管。

银行放贷承压

从银行层面来看，近段时间针对房贷的操作层出不穷，比如“百岁贷”“接力贷”“连心贷”等先后引发热议，这背后是何原因？

“一直以来，房贷是银行最优质的贷款。但现在，居民提前还贷意愿较强，贷款买房的需求降低。”广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，当前各地政府支持房地产市场平稳健康发展，想方设法推动市场回升，特别是今年经济增长目标压力较大的情况下，对商品房销售有了任务。

无论是提前还贷难，还是层出不穷的贷款形式，都从侧面反映出银行放贷承压。

“主要原因就在于居民按揭买房的动力在下降，2022年个人房贷占比创新低，今年以来这种趋势延续。这个问题很严重。”李宇嘉表示，一方面，个人房贷是银行最优质的资产，居民贷款买房的需求降低，银行资产质量有可能下降，而国家对国有金融企业利润考核在趋严；另一方面，个人住房贷款增速回落，不利于楼市的回暖，而房地产上下游的相关贷款业务也会受到影响。

本文源自国际金融报