



李庚南：如何客观看待提前还贷排长队的是与非？



文/意见领袖专栏作家 李庚南

最近，坊间市井关于还贷排长队的抱怨之声不绝于耳。提前还贷排长队几乎成了银行的代名词，成为广受社会诟病的行业之怪象。对于这个问题，笔者去年在《如何看待银行对提前还款收补偿金的情理与法理？》一文中，说得似乎已够多了，还能说些什么呢？但终究忍不住想再说一些所想所感。



提前还贷排长队现象的实质是什么？

排长队现象背后折射的无非是资源分配的稀缺性，无论是商品供给还是服务供给，无论在什么领域，概不例外。曾几何时，银行因为柜台排长队而饱受诟病。尽管其原因非常复杂，合理与不合理相互交织，但效率低

下（服务资源供给不足）无疑是根本原因。后来，随着银行柜台服务的优化、效率的提升，特别是线上业务的拓展，银行柜台排长队现象逐渐弱化、被淡化。

而如今，银行排长队又以一种全新的形式出现，——提前还贷排长队。客户想提前归还银行按揭贷款，除需要提前预约、承担补偿金外还需排长队等候，即从提交提前还贷申请到银行完成审批并实际扣款，需等候长达 3、4 个月的时间。据了解，有的银行为了阻止客户提前还贷款，还关闭线上交易，迫使客户只能到线下去、排现实的长队，或者对线上还贷设置限额。有的银行甚至向申请提前还贷者提出存款条件：每年存 2 万元以上存款、连续存 5 年，还款审批可加快。这种现象传递的信息是什么？提前还贷需排长队，显然既非银行审批效率问题，也非银行资金太多问题，——不然何以把存款作为条件。那么，剩下的原因则不言自明了。

排长队对消费者意味着什么？意味着已经签了房屋买卖协议的卖房者，因为不能提前还贷而无法过户，因此可能面临违约的风险；意味着消费者手中大量的闲置资金（包括年中奖等）在通胀上升、利率下行背景下，只能享受日益低廉的存款利率，却同时要承担较高的贷款利息；意味着居民；当然，也意味着居民改善性住房需求可能搁浅，或通过置换降低房贷成本愿望的落空。这种郁闷与无奈的感受，岂止是一般老百姓的感受，即使是银行员工，当他们作为其他银行客户的时候，也会“享受”到同样的待遇！

提前还贷排长队的是与非

实际上，关于客户还贷需付违约金、排长队的现象并非始于今。去年甚至早些年就出现这种现象。尽管老百姓对此诟病颇多，但孰是孰非，各有其利益诉求，各有其行为合理性。

从客户角度看，提前还贷自有其“合理”的抉择。有不少是为了先还再借，即用现在较低利率贷款置换之前的高利率贷款，以降低供房负担。当按揭贷款利率已由“6”时代过度到“3”时代，前后利率利差之大让“月供族”实在无法淡定；也有是因为其他投资渠道受阻（收益率降低）导致资金闲置而进行的财务优化；还有许多是因为改善性需求，需要卖房过户。实际上，在存量房时代，居民购房的模式越来越呈现出“卖一买一”置换新房特征。在按揭购房模式占据主流的市场格局下，在没有推行“带押过户”的城市，卖方往往需要先提前归还按揭贷款才能过户、完成与下家的房屋交易。

尽管以较低利率的个人经营性贷款置换之前高利率按揭贷款的做法合情却不合理，从监管的角度属于挪用贷款的违规行为；但是，仅从客户提前还贷这一环节、这一行为本身，显然无可厚非。银行按照契约执行，需提前1个月预约也好、需收取补偿金也好，也无可厚非；但让客户动辄排3-4个月长队才能提前还上贷款的做法，于情、于理似乎都说不过去。

从银行角度看，真的必须、有必要让消费者排长队吗？这显然不是效率问题，甚至也并非因为客户太多才需排长队。堂而皇之的理由是，客户的提前还贷会打乱了银行全年甚至中长期信贷安排。这一说法其实很苍白。

试想，对于客户提前还贷，银行需要 3-4 个月才能调整过来，这种资金管理能力对于现代银行而言显然难以置信！真实的情况是，在当前实体经济依旧乏力，银行面临内部考核激励与外部有效需求不足双重压力下，在难以找到好的、相对安全资产的困境下，实在不愿意“眼睁睁”看着这块原本高收益、低风险的优质资产被置换。

如果说，此前银行因为贷款额度等原因，按揭贷款发放需等上级行额度、需排长队尚在情理之中，银行对提前还贷收取违约金是遵循所谓的契约精神；那么客户提前还贷需排长队，我们却找不到任何的契约遵循。

诚然，提前还贷对于借款人而言的确有利有弊。比如，按揭贷款已归还许多期的，特别是采取等额本息还款方式的，提前还款未必核算。但这种利益权衡不妨留给消费者自己去考虑、去抉择。从银行的角度，需要反思的是，动辄需要排 3、4 个月长队的还贷做法是否合理？

逻辑上，平等的金融交易关系决定了银行与客户的关系。既然在提前还贷问题上双方都有其合理性，那么就应该秉持公平合理、互惠互利的原则。至少应该有一个双方协商的过程和空间，而不是完全由一方说了算。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_52104

