

提前还贷难不难

今年,提前还贷成为热词,部分购房者为减轻负债压力,踏入提前还贷的“潮流”中,但这一过程并非一帆风顺。近日,有北京市民向北京商报记者表示,在线上渠道申请提前还贷时受到阻碍,银行以产品升级为由拒绝受理线上提前还贷申请。北京商报记者调查发现,除了北京地区之外,安徽、江苏、福建、贵州、山东、重庆等地的购房者也纷纷表示遭遇了线上还贷受阻的现象。线上提前还贷申请受阻原因几何?购房者又该如何抉择?

线上申请受阻

“还贷这么久了,我也是第一次遇到这样的事情。”北京市民王洁(化名)向北京商报记者反映称。去年8月,她在丰台区购入了一套房产,贷款行为一家国有大型银行,按揭贷款金额为260万元左右,在买房时王洁就决定只要有钱就要提前申请还贷。从去年9月至今,王洁已经通过线上渠道陆续还了大约60万元的贷款。原本打算本月多还一些,但在银行App申请线上提前还贷却遇到了麻烦。

根据她展示的信息,在手机银行App申请提前还款时,弹出的提示为:“由于后台系统正在分区产品升级,目前暂时无法受理本笔贷款发放机构所在地区的提前还贷申请,前期已提交申请的扣款不受影响”。

北京商报记者注意到,和王洁的情况一样,已有不少购房者也纷纷在社交平台表示,线上提前还款遇到阻碍,这些购房者分布的地区为安徽、江苏、福建、贵州、山东、广东、广西等地区。北京商报记者致电该行客服电话进行咨询,客服人员表示:“近期系统正在升级改造,升级完成的时间未知,如果着急还贷可以联系贷款行通过线下渠道预约还款”。

不过,从客户经理的口中,北京商报记者听到了另一种答案。某网点客户经理表示:“这是总行的决定,可能存在控制额度的行为,提前还贷需要和银行预约”。

也有重庆地区的购房者表示,另一家国有银行也暂停了线上还贷渠道,银行方面给出的理由为“可能存在以下问题:没有成功的用款记录、今天的用款暂无法进行提前还款、本贷款暂不支持提前还款”。对此,该行客服人员解释:“并不是所有地区都支持线上提前还款交易,具体需要咨询贷款行”。该行重庆地区某支行人员也向北京商报记者称:“在线上预约申请还贷未果之后,需要向网点打电话进行登记,由工作人员处理之后才可以进行还款操作”。

究竟是“产品升级”还是“总量控制”,记者也尝试联系上述银行总行相关人员进行采访,但并未得到回应。不过,在王洁看来,银行如果要进行产品升级,也应该提前进行通知提示购房者,且应标明升级完成时间,避免让用户重复尝试操作。

业务办理期限拉长

今年以来,5年期LPR已累计下调3次,叠加首套房贷利率下限调整政策,让不少利率站在高位的购房者感觉“不划算”,希望能够提前还款,减少利息支出。但有不少购房者通过社交平台吐槽线上提前还贷体验感不佳。有的银行通知在系统升级后才可以进行线上还款操作,但等了一个月也没有结果;有的银行尚未开通线上提前还款渠道,只能通过线下网点办理,不仅要准备各类材料,也要花费较长的时间成本;有的购房者称申请提前还贷却被告知需要排队3个月。

从北京地区来看,北京商报记者调查发现,当前,北京地区提前还贷业务办理期限也存在延长的情况,8月初,有银行客户经理表示当日预约成功次日便可办理还款手续,但目前部分银行办理提前还贷业务需要排队25-50天左右。

一国有大行支行客户经理介绍称:“现在提前还贷的客户人数比较多,我行需要提前预约,排队的时间大概在1个月左右”。另一家国有大行相关人士提到:“目前提前还贷大概需要排队25天左右,通过手机银行预约申请,自行还款就可以”。

“我行需要提前一个月来柜台办理书面还贷申请,手机银行无法办理提前还贷业务。”一位股份制银行客户经理表示:“所有的借款人带着身份证原件就可以来办理提前还贷申请,如果想要变更还款方式还需要提供收入证明、征信报告等材料,变更还款方式需要总行另行审批,大概审核时间为一周左右。”

在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来,部分购房者遇到了提前还贷流程不顺畅的情况,也反映了部分银行提前还贷将收补偿金引发争议的风波还没有停歇。据了解,今年8月初,交通银行“提前还贷将收补偿金”公告一日游引发市场关注,掀起了购房者对于提前还贷要不要收取违约金金的讨论,也一度被业内解读为银行提前还贷渠道收紧的信号。

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,在当前多城房贷利率下调以

及投资收益率不理想的情况下,很多购房者选择了提前还贷,但是银行却并不欢迎,一方面这可能与银行的房贷指标任务相关,由于提前还贷用户的增加,银行就有可能面临房贷发放指标完不成的压力。另一方面,提前还贷对于银行来说就意味着提前收回现金,那么银行能获得的利息也会减少。

“从去年的当天申请就可以偿还到预约一个月后才可以偿还,直至今在无法通过线上提前进行还款,体验感非常差。”在接受采访的过程中,王洁还在不断刷新银行App关注线上还款渠道是否已经放开。

北京市民于娜(化名)也有着同样的担忧,2018年,她在广西购买了一套房产,当时办理贷款的支行在广西地区,由于App目前无法受理提前还款申请,于娜只能前往当时办理贷款业务的网点办理:“难不是为了这个房贷我还要去广西?不仅成本高,还可能面临疫情防控被隔离的风险。”在她看来,去线下柜台预约还款的时间成本巨大,只能等待线上还款渠道放开。

引导购房者理性还贷

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。在宽信用的当下,优质资产的流失并不是一件好事,银行当然也有自己的盘算。

此前,有银行人士在接受北京商报记者采访时坦言:“银行不希望房贷这方面资金出现流失,提前还贷好比结清存款,都是银行不愿意看到的”。

市场热议的“提前还房贷”真实情况从上市银行2022年半年报中也可一窥究竟。据北京商报记者统计,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。

对于提前还贷现象,多家银行高管也在2022年半年度业绩会上进行了回应。农业银行副行长林立表示,小部分个人住房贷款客户选择提前偿还房贷,和现阶段金融投资收益下降有一定关联,但据了解主要是基于自身财务规划作出的选择。工商银行副行长郑国雨提到,少数按揭客户出于调整家庭资产负债表的需要,确实存在提前还款的情况,但和往年相比,这种趋势并不十分明显。上半年,工商银行提前还款金额为2600亿元,与去年相比增加300亿元。

在陈霄看来,提前还贷的现象确实较往期有所增多,并且不排除这个情况会继续增加。银行可以通过灵活调整还款方式等,为还款人提供更多的还款组合和优惠来选择,不是所有的房贷提前还贷都会降低本息总和,因此银行要尽可能地引导购房者理性还贷。

招联金融首席研究员董希淼认为,无论从履行社会责任还是提升客户体验方面,银行都应为购房者提前还款提供更多便利。北京商报记者 宋亦桐

下足“绣花功” 做好振兴“大文章”

沪农商村镇银行勾勒共同富裕蓝图

十年,上海农商银行发起成立的35家沪农商村镇银行从无到有、从小到大、从弱到强,走出了一条下沉基层践行普惠之路、一条与地方经济同频共振之路、一条与全国乡村振兴的相伴之路。

回首,是征程路上饱含深情的“回眸”,更是继往开来、眺望新途的一次“蓄力”。在服务乡村振兴、巩固脱贫成果、擘画共同富裕的愿景中,弘扬沪农商精神,凝聚普惠力量,践行价值创造。

共同富裕是社会主义的本质要求,是中国式现代化的重要特征。沪农商村镇银行坚决落实党中央决策部署,坚持精准方略,下好“绣花”功夫,全力打赢脱贫攻坚战。十年来,勇挑金融赋能共同富裕的责任担当,以“绣花”精神紧扣做深、做透农村市场,助力农民增收、农业增效、农村发展,勾勒共同富裕的美丽愿景。截至2021年末,35家沪农商村镇银行发放的扶贫及涉农贷款余额近130亿元,其中涉农贷款占贷款总额的近70%。

一绣乡村好产业,农民口袋鼓起来

“有国家出台的一系列扶持政策,有沪农商村镇银行的资金支持,我们有信心将有机茶油产业做大做强,提高农户收入,为乡村振兴做出应有贡献。”周女士的信心源于慈利沪农商村镇银行。2013年,周女士响应政府号召回乡创业,创办了张家界老山翁农业发展有限公司。该公司以发展茶油产业为核心,采取“公司+合作社+基地+农户”的形式种植油茶。由于生产周期长、季节性强、抗风险能力弱,一旦资金跟不上,将直接危及企业生存。2017年,完成茶籽采摘后,急需支付培管费用,由于资金回笼尚需时间陷入困境,如果不能及时培管,将直接影响来年油茶产量和质量。慈利沪农商村镇银行知晓后,及时上门了解企业经营情况,深入油茶种植基地了解生产情况,运用人行扶贫再贷款资金为该公司提供100万元信贷支持,及时解决培管资金短缺的问题。截至2022年6月末,该行先后为老山翁公司发放4笔贷款共计金额400万元。在该行的支持下,老山翁茶油产业不断发展壮大。从最初的20余人、400余万元的销售额发展到当下长期就业农民100余名和季节性就业农民800余名、近1000万元的销售额,带动农民走向致富的道路。

在扎根乡村十余年的时间里,沪农商村镇银行通过信贷支持帮助和培育了很多像老山翁一样的“火车头”。瑞丽市勐秀乡户瓦村从事户瓦土鸡养殖加工的大学毕业生产段必清,2013年创业初期就得到了瑞丽沪农商村镇银行70万元信贷支持,有了这笔资金,段必清火速带领乡亲们成立户瓦村土鸡养殖专业合作社,创立户瓦土鸡品牌。该行累计为段必清发放9笔共计830万元贷款,为其合伙人也发放了7笔共计330万元贷款。从成立合作社到扩大经营,每一步都有与沪农商村镇银行相伴的脚步。短短几年时间,段必清所在的户瓦村实现了整体脱贫,当地村民的人均收入已较2013年翻了兩番。

沪农商村镇银行积极支持地方特色产业,帮助企业和个人工商户实现自身发展,催生产业脱贫带动效应,引领当地农户走上提质增效、共同富裕的康庄大道。与此同时,还在主发起行上海农商银行



慈利村行

的支持下,充分发挥资源优势,将特色农产品搬到上海农商银行网上商城平台,从平台、商品、服务三方面发力,搭建扶贫产品线上销售桥梁,解决“卖难”问题,打通消费者与贫困地区产品销售的“最后一公里”,助力特色农产品销往上海乃至全国。为进一步推动农产品销售,上海农商银行携手云南辖内沪农商村镇银行开展了“沪滇携手消费扶贫”系列活动,携手云南开远市蜜桃协会开展“开远蜜桃进上海”活动,帮助农户销售蜜桃1900箱、15200斤;携手云南蒙自村行以员工福利形式购入蒙自市兴蒙农业科技发展有限公司种植的石榴17000斤,总金额16余万元。

二绣乡村好环境,百姓的掌声响起来

“村里路灯安装的事情太板扎了,以前串门子都要打着手电筒,不然黑洞洞的看都看不见,现在路灯安装了,到处亮得很,日子真的越过越舒服啦!”看着门前一盏盏亮的路灯,弥勒县西一镇阿基村的村民乐开了花。这是对弥勒脱贫攻坚最美丽的肯定,亦是对沪农商村镇银行支持的赞美。2020年,弥勒沪农商村镇银行投入3万元资金,帮助当地安装了近80盏路灯,实现该村17个小组的8条农村道路全覆盖,为当地3000余名村民夜间出行筑起了一道明亮的“安全屏障”。

“‘好金融’不是只会赚钱的金融,而是越来越有格局和情怀的金融。”正如上海农商银行党委书记、董事长徐力所说,作为地方法人机构,沪农商村镇银行始终履行应有的责任和担当,充分发挥信贷资金倾斜效能,通过信贷支持通水通电、修路搭桥、厕所改造、防涝抗旱等项目及其上下游,促进农村基础设施提档升级,帮助改善农村环境面貌。沪农商村镇银行还携手上海农商银行,开展对口扶贫、自筹资金捐赠,尽最大努力反哺社会。2018-2020年,上海农商银行累计为云南马关县投入捐赠资金近580万元修缮道路。2020年,为湖南慈利、云南开远等11家村镇银行捐赠35万元精准扶贫资金用于水利管网改造、道路硬化、村庄绿化、防汛抗旱等基础设施建设,并与蒙自沪农商村镇银行共同向蒙自市冷泉镇子母口村捐款10万元用于人居环境提升项目。2021年再接再厉,上海农商银行向10家村镇银行所在地区捐赠30万元,7家村镇银行自发捐赠24.8万元。

35家沪农商村镇银行还压实责任、深度帮扶、对接到户、帮扶到人,近两年,有20余家村镇银行确定了定点帮扶村(或单位),先后派驻村帮扶干部40余人次。

三绣乡村新风气,群众眼睛亮起来

临清市潘庄镇吴沿村位于临清市潘庄镇的最西部,距离临清沪农商村镇银行25公里左右。该村人口1700余人,430余户。该行员工充分发扬“背包精神”,进村入户;“一户一档”建档立卡,全面掌握村民情况,对于有脱贫愿望、有自我发展能力、诚实守信的村民,给予最高30万元信贷支持。截至2022年6月末,临清沪农商村镇银行在该村综合授信近40户、金额500余万元,授信客户30余户、余额近370万元。临清沪农商村镇银行共计准“诚信村”100余个,授信户数近900户,授信金额超1亿元。

村居贷款业务存在路途远、笔数多、金额小、商业性不强等难题,沪农商村镇银行不惧困难,深入贯彻落实关于支持“三农”工作的重要指示,以“诚信村”建设为依托,加大诚信宣传,加强农民思想道德教育,培养农民诚信意识,营造“诚信光荣、失信可耻”的社会好风尚。截至2022年6月末,35家沪农商村镇银行成立了近90支小微团队,430余名懂农民、爱农村、擅于服务三农的客户经理队伍,融入村民们的日常生活。

聚焦服务中西部和老少边穷地区、粮食主产区和小微企业聚集地区上布局成立的沪农商村镇银行,肩负着填补农村金融服务“最后一公里”的重任。在“诚信村”推进过程中不忘初心,做好金融知识宣传教育工作。近一年内,35家沪农商村镇银行平均每月开展防范电信诈骗、防范非法集资、存款保险、假币识别等普惠金融课堂1400余场,参与群众1.4万余人。

沪农商村镇银行关注留守儿童、孤寡老人等特殊人群。湖南辖内12家沪农商村镇银行于2020年开展“关爱留守儿童,助力脱贫攻坚”爱心捐赠活动,向所在地小学捐赠价值约15万元的图书和器材,并在党员中开展“特殊党员”捐款,筹得近万元款项。常年慰问孤寡老人,定期为老年人提供理发、磨刀等惠民服务,不定期开展村民才艺比拼、文化文体活动,丰富村民文化生活。同时为乡村教师量身定制“教师贷”,并在贷款条件设置上给予便利;制定发放的“退伍军人贷”,切实做到了把对人民军队的深厚感情化作爱国拥军的实际行动。

道阻且长,行则将至;行而不辍,未来可期。站在新的起点上,沪农商村镇银行永葆为民情怀,深刻践行“绣花精神”,在困难面前敢闯敢试,在风险面前敢作敢为,积极履行社会责任,落实巩固拓展脱贫攻坚成果与推进乡村全面振兴的有效结合,为实现共同富裕作出更大的贡献。图片来源:企业供图