

随着年终奖的发放，不少购房人有了闲钱。不过，一边是房贷的压力，一边是理财产品收益率持续下降，许多购房人开始纠结，用年终奖提前还款究竟值不值。

有购房人对记者表示，“且贷且珍惜，不考虑用年终奖提前还款”；但也有购房人盘算着要不要提前还房贷，“房贷利率跑赢了银行理财产品收益率，年终奖数量不小，提前还款可以减轻很大压力”。

## 提前还款VS理财

### 最佳选择因人而异

数据显示，春节前最后一周（1月25日-1月31日）银行理财产品平均预期年化收益率为4.30%，创一年半来的新低。

从不同银行类型来看，城商行发行理财产品451款，平均预期年化收益率为4.47%，股份制银行发行理财产品153款，平均预期年化收益率为4.44%，农信社和农村合作银行发行理财产品18款，平均预期年化收益率为4.36%，农商行发行理财产品410款，平均预期年化收益率为4.28%，外资银行发行理财产品14款，平均预期年化收益率为3.34%。

从产品期限来看，3个月以内产品351款，平均预期年化收益率为4.23%，3个月-6个月产品621款，平均预期年化收益率为4.30%，6个月-12个月产品489款，平均预期年化收益率为4.33%，12个月以上产品84款，平均预期年化收益率为4.35%。

在“宝宝”类产品方面，78只互联网宝宝产品的平均七日年化收益率为2.95%，连续三周“破3”。

记者计算发现，如果北京的购房人是在2017年元旦后获批的首套房按揭贷款，执行利率最低为基准利率的0.9倍，实际利率为4.41%；如果是在2018年获批的首套房按揭贷款，执行利率为基准利率上浮10%，实际利率为5.39%。也就是说，如果有了闲钱，在资金滚动理财、不出现长时间空档期的前提下，投资银行理财产品的收益率追不上近两年的房贷利率。

综合上述数据来看，对于更早获批（彼时房贷利率还有八折、八五折，甚至七折优惠）的购房者来说，房贷优惠利率可谓相当划算。

在北京工作的王女士对记者表示：“以前总觉得无债一身轻，有闲钱就想着还贷款，现在观念有了转变。我前几年获批的贷款利率是基准利率的八八折，跟最近银行理财产品收益率基本持平。不过，如今房贷收紧，优惠利率申请不易，我不打算提

前还款。”

家住北京市海淀区的王先生则计划着提前还款：“我的投资策略比较保守，多数闲钱都用来投资风险较低的银行理财产品和存款，今年年终奖到手后没找到合适的理财产品，想申请提前还贷，减轻一下还款负担。”

记者在朋友圈针对“是否计划将年终奖提前还房贷”做了个小调查发现，多数获批优惠商贷利率以及公积金贷款购房人都表示：“且贷且珍惜，不考虑用年终奖提前还款”。

## 部分银行

### 提前还款收手续费

当然，也有部分手头宽裕，找不到合适投资途径的贷款人，想申请提前还贷减轻一下还款负担；还有近期有房屋置换需求的购房人，考虑提前还款。

记者咨询北京地区多家银行了解到，办理提前还款，贷款人有可能需要支付违约金。同时，本报记者了解到，每家银行的收费标准并不一样，甚至即使同一家银行的不同支行，操作也有细微不同。

以某外资行为例，该行贷款后1年-2年内提前还款（一次全部还清），银行将收取本金的2%人民币（最低20000元）作为违约金；2年-3年之内提前还款，银行将收取本金的1%人民币（最低10000元）作为违约金；3年之后，无违约金；如果是部分提前还款：贷款后1年-2年之内，银行将收取还款额的2个月的利息作为违约金（最低4000元）；2年之后，无违约金。

某国有大行则规定，贷款不满1年提前还款，收取提前还款额的3%作为违约金；贷款1年-2年提前还款，收取提前还款额的2%作为违约金；贷款2年-3年提前还款，收取提前还款额的1%作为违约金。

一般来讲，商业银行收取违约金的期限不会超过3年（还贷期限），期限过后，违约金会取消或逐渐减少。

还有银行还贷满1年后不收取违约金。例如，另一家国有大行只要还贷满1年，提前还款就不收取违约金，但该行规定提前还款金额的下限为每月还款额的6倍，并且金额必须是1万元的整数倍。

值得一提的是，在记者咨询过程中，多位银行工作人员建议，与近期银行理财收益

率做对比，对于房贷利率享受了八七折和更低折扣优惠的购房人而言，提前还款并不划算。如果购房人确实打算提前还款，可以向贷款银行咨询提前还贷的申请时间、最低还款金额以及其他所需要准备的资料。