

大陸 深度

提前還貸，提前為舊夢買單

買房、借貸、申請提前還貸，就像是一場連鎖反應，每一環實際上都難由自己做主。



2022年9月2日，上海有一個颱風逼近，年青人走在橋上。攝：Aly Song/Reuters/達志影像

特約撰稿人 梁亦是 | 2023-04-09

中國房地產 提前還貸

編者按：提前還貸的風潮仍在繼續，我們之前從宏觀和產業角度介紹過這股去年開始風行的「[下車潮](#)」，今次我們

透過捲入這一場新的房產運動中的個體，看看什麼人在搶著下車、如何下車，以及下車之後，希望在哪裡……

接到中國工商銀行來電的那一刻，周思涵驚喜地以為，以為之前撥打的上百通投訴電話終於有了回饋。她已做好準備，等待對面說出那句「您現可辦理提前還貸」。但電話那端傳來的，卻是標準的推銷話術：「經過銀行審核，您的信用良好，可以申請大筆貸款。」

原來這通並不是銀行客戶經理的回饋電話，而是銀行不定期投給客戶的營銷廣告。周思涵一時語塞。她想不到，當下，提前還貸會難過借貸。

提前還貸，是銀行的常規服務，面向購置住宅時在銀行申請商業性貸款的借款人。借款人本應在借貸後按月償還本金和利息，而提前還貸則可以減少利息支出：根據「本隨利清」的原則，還款人每還一筆本金，利息也會相應降低。

以往，提前還貸只是小部分人的選擇，可自2022年年底至今年年初，許多年輕人陸續加入申請提前還貸的行隊。在大陸流行的小紅書、豆瓣等網路平台上，申請提前還貸時遇到銀行百般推諉的案例，屢屢皆是：有人多次到銀行申請，卻被告知提前還貸額度已經排到三個月後；有人給多個部門打數百通投訴電話，依然等不到正面回饋。

提前還貸潮，映照的是當下人們想「及時止損」的集體情緒，但它亦是買房、借貸、還貸這套時代困局中的一環。早在年輕人剛進入社會打拼、被住房剛需或投資心理裹挾，掏空家裡「六個錢包」、背上二三十年商業貸款的那一刻，今日的局面似乎就已經敲定。

2023年 還款難過貸款

三年前，為了不浪費首套房的優惠名額，周思涵特意在婚前從上海趕回老家——中國西部的某二線城市，在那裏購置了一套住房：根據中國人民銀行規定，居民購買首套住房時可在按揭貸款利率與最低首付比率上享受優惠，首套房的資格以家庭為計算，婚後，兩人各自的名額就會縮減為一個。

老家的房價遠不像上海這樣誇張，不會稍好些的地方就要每平十萬元起步，但它畢竟也是二線城市，均價在每平米萬元上下。她至多能付兩成，其餘70萬就交給組合貸：商業性貸款和公積金貸款。雖有優惠，商貸利率依然高達6%，業內稱其為「高位上車」。好在周思涵在上海坐辦公室，公司安排的公積金相對充裕，她每月只需還2000元商貸，生活相對平穩。

2022年3月27日始，上海浦東、浦西先後展開了嚴格封控管理，和很多人一樣，周思涵的工作陷入停滯，線下工作無法展開，只能終日在網路交流細碎的雜活。看著周圍人接連降薪，她也未雨綢繆：若是輪到自

己，每月固定支出的房貸要怎麼辦？

偶然間，周思涵在社交平台上刷到「提前還貸」的帖子：每當提前還一筆商貸本金，償還總額就會隨利息的減少而大幅降低。在收入驟減的人們看來，這無疑可給今後的生活松綁。

持續觀察一陣，周思涵打定主意，用這些年的積蓄把余下的30萬商貸一次性還清，省下十多萬，讓她免於為未來擔心。但那段時間，中國大陸各個城市還在此起彼伏的封控中，地域之間的流動受到限制。周思涵只能在線上諮詢，由此開始和銀行的拉鋸戰。



2022年8月3日，江蘇的一個樓盤售樓處，市民在觀看示範單位。攝：CFOTO/Future Publishing via Getty Images

「新十條」（注：中國大陸2022年12月7日頒布的《關於進一步優化落實新冠肺炎疫情防控措施的通知》，簡稱為「新十條」，其亦被視為徹底取代「動態清零」政策）落地前，她打給銀行，對方每次都說員工在家隔離，銀行裏沒人上班。到12月，各地陸續放開，銀行又有新的辯詞：剛剛解封，來線下辦理的人實在太多，忙不過來。

這些說辭也都合理，周思涵耐心等了等。直到今年2月，來自樓盤業主微信群的一則消息，讓她再也坐不住——有人吐槽：剛才去銀行現場申請提前還貸，被告知申請額度已經排到5月。「時間就是金錢」這句話此

時恰如它的字面意義：多等一天，就要多交一天的利息。

周思涵人在上海，請假、回鄉又要占去時間，她立刻請家人去銀行。申請前，要填寫預約表，接著等待銀行安排的時間。家人填表距離她在業主群看到消息才不過兩天，額度就又往後排了一個月。這意味著，又要多交上千元。看著實打實的損失，周思涵心急，她讓家人詢問銀行：這樣做有什麼依據？損失為何要客戶承擔？最早可以提前到什麼時候還貸？

銀行一個都答不上，讓她們回家等。

周思涵在小紅書上搜索解決方法，看到許多人打給銀監會（注：中國銀行保險監督管理委員會的簡稱，是國務院負責銀行業、保險業監督管理工作的直屬部門，2023年3月10日被撤銷，接替者為國家金融監督管理局），其中有人不久後收到銀行回饋，提示可以提前還款。

周思涵依樣給銀監會打電話，電話那頭是嘟嘟忙音。掛斷再打，循環往復，通話記錄裏撥出次數跳過了「70」的門檻，電話那頭才有人接起。周思涵有些猝不及防，來不及整理思路，把自己的遭遇和訴求一股腦灌過去。對方顯然習以為常，打斷她的話，讓她報身份證號等信息，又稱已經登記投訴，會幫忙回饋，讓她等待。周思涵打給銀行總行，還是同樣說辭：等。

一個月的等待裡，沒有銀行的回復，只有邀請貸款的電話和短信。小紅書上有人說，各個銀行的APP都設置了線上還款通道，去年很多人以這樣的方式提前還貸。但周思涵打開銀行App，頁面卻提示此功能下線。周思涵再次去社交平台上尋求集體智慧，這才明白，從2023年開始，App的還款通道也有額度設置，每個月會定期放出額度，要像上海封控時搶菜一樣拼手速和運氣。小紅書上，搶不到的大有人在。

又是額度。線下排隊要額度，線上還款也要額度。

早在2020年，豆瓣「社畜買房共進會」等小組裏就零星出現過「提前還貸」的討論，聚焦在「會否對生活造成影響」、「還多少合適」等話題上，未有遇到阻礙的情況。直到今年年初，「額度」的概念才被頻繁提起。

被大數據聚攏的網友分享經歷，猜測：或許是因為從去年年底到今年年初，申請提前還貸的人實在太多，影響了銀行運轉的基石，才設置了門檻。《每日經濟新聞》報導，東莞某銀行網點的經理稱，2023年1月來，提前還貸人數增長近50%。中國人民銀行數據表明，截至2022年年末，中國個人住房貸款餘額的增速達到了近十年最低。這些都是銀行與借貸人雙方對立的條件。

在拉鋸戰中，有人摸索出和銀行的相處之道：還貸額度是按鬧分配。



2022年8月26日，中國上海一家工商銀行分行外的市民。攝：Qilai Shen/Bloomberg via Getty Images

按鬧分配

2023年1月，小紅書博主张若然申請提前還貸，她要求2月提前還一筆，但銀行語氣堅定地說要排隊。張若然不為所動，接連投訴，直到銀行松口，詢問能否將這筆貸款放在2月、3月與4月分三次還。晚還就意味著多付出利息，最終她和銀行敲定，2月還三分之二，其餘的4月再還。雖然不符合最初的構想，但已是還不錯的結果。

幾乎同時間，另一位小紅書博主劉敏璇前往銀行申請提前還貸。銀行讓她回去等消息，她安心等了一星期，銀行才說：「只要有人撤銷申請，就為她辦理。」等有人放棄提前還貸的大好機會，這怎麼切實際？劉敏璇心想，之前都是丈夫去談判，對方可能看丈夫語氣和藹，「好欺負」。她語氣不善地打給銀行，質問何時才能還，銀行這次松了口，問：「幫您排到下個月可以嗎？」劉敏璇不退讓，斬釘截鐵道：「我就要這個月，你必須這個月給我還完。」

「我語氣真的很差，很不好，」劉敏璇說，「他們就是在一次次試探我們底線可以拖到什麼程度。而我不給他們餘地。」最終，劉敏璇經過這一次「鬧」，在當月就提前還完了貸款。

亦有網友別出心裁建議「帶個外國人」。在中國大陸，這個想法頗帶黑色幽默的氣息。每當社交平台上有人有媒體報導「外國人」丟失了物件被順利找回，評論區都會吸引眾多網友前來分享各自經歷：「我之前也丟了手機，報警根本不管」「別說是丟手機，我被騙了錢也沒人處理」。人們調侃：「果然還是一等洋人二等漢。」周思涵在辦公室工作了多年，不想去「鬧」，她總覺得，同是「打工人」，不要互相為難。她把經歷發布到小紅書上，尋求大家的支援，沒想到，這個舉動真正引發了迴響。

2月下旬，周思涵接連兩天收到銀行回訪電話，對方說：「銀行始終關注各平台上有關提前還貸的討論。」指出周思涵寫的內容會影響銀行形象，並強調「領導很在意這個」。周思涵愣在辦公室裏，沒想明白：她在帖子裏從未透露過個人資訊，對方究竟是怎樣精準鎖定到她的？通話還在繼續，她據理力爭，堅稱自己是客觀描述，沒有半分添油加醋。對方略微沉默，轉而和周思涵商量：如果她能刪掉這些維權記錄貼，他們就拿這個「行為」當做籌碼，向領導申請為她早些扣款。繞了三個月，周思涵受夠了拖延話術：「只要你按時扣款，我就立刻刪掉。」勉強達成一種口頭協議。

下班路上，周思涵幾經回想，終於意識到在哪一步出錯：她在帖子裏精確寫出了支行的名稱，還上傳了通訊截圖，記錄著每條電話撥出的時間。若挨個核對，銀行大概率是能鎖定到人的。想到這裏，周思涵啼笑皆非。申訴之後的半個月裏，她沒等到關於提前還貸問題的正面回復，而是收到了來自工行的多條推薦辦理貸款的廣告短信，以及一個貸款電話，還有兩個勸刪小紅書帖子的電話。銀行卻始終強調，不能處理提前還貸事宜，是由於額度不足，人力也不足。

償還對未來的信心

同樣在今年，王可思選擇提前還貸。

她去年在小紅書上刷到一篇還貸記錄貼，也心血來潮計算了一下，一時怔住：2017年，她與丈夫貸款255萬在深圳買了套結婚用房，五年間，兩人還了65期，只有19萬是本金，利息卻足有70萬。

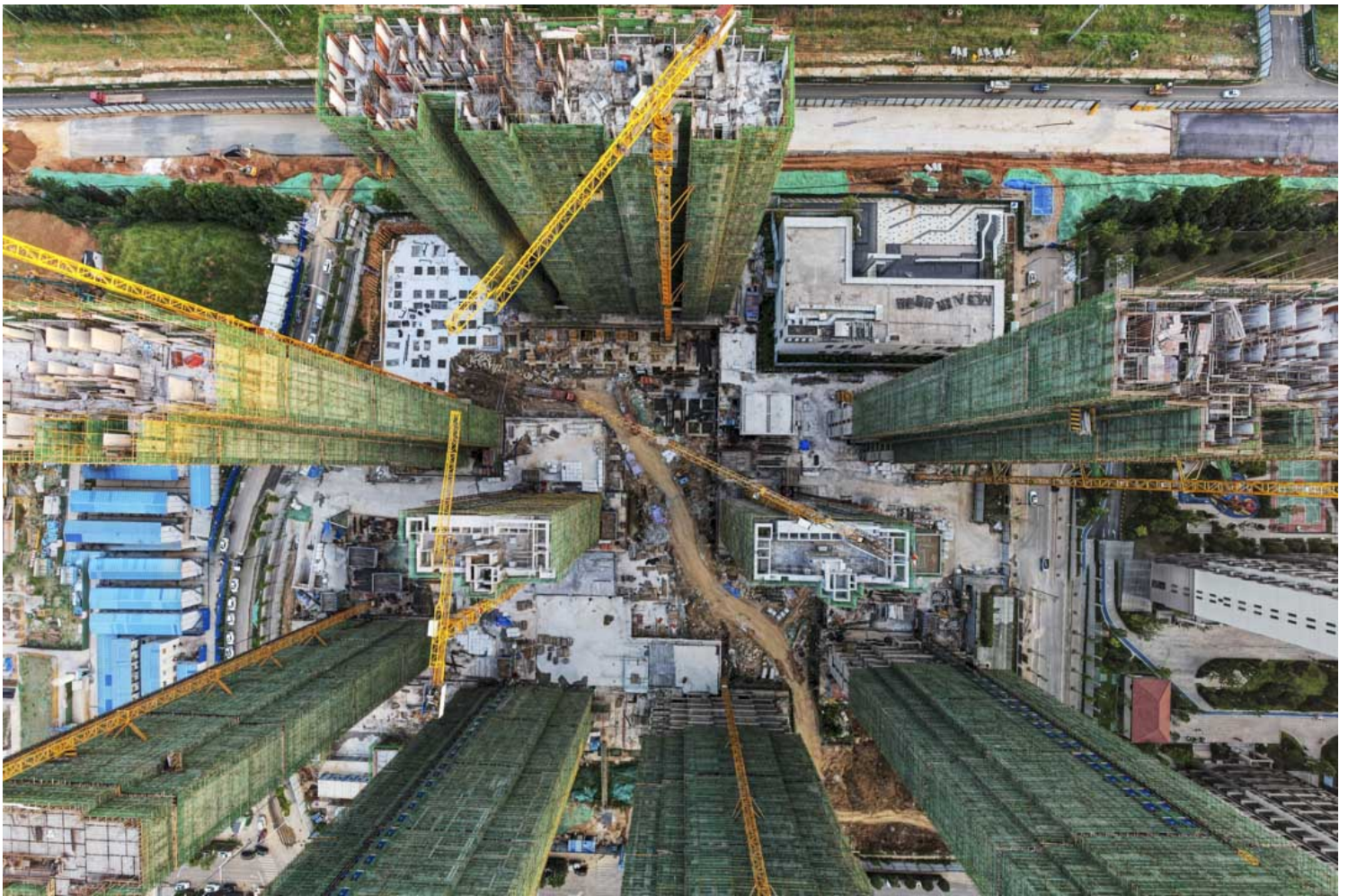
她錯愕地將其分享到小紅書上，有人留言：70萬，在某些二線城市都能全款買套房了。根據2022年底的數據，中國大陸二線城市的房價中位數大多在1萬元至2萬元之間。王可思心裏滴血：「真的太誇張了，辛苦這麼多年，都是給銀行打工。」

但她還是兩難。家裏的積蓄投在了風險係數最低的理財管道，隨時可取。拿來還款，就意味少了份保障。最終是現實替他們做了決定。2023年年底，各理財管道的收益大幅降低，王可思看著跌漲曲線一路下滑：過去一個月的收益，一天裏全部跌完了。還不如把理財的錢拿去提前還房貸。

促使她提前還款的，或許不只是小紅書等平台上集體情緒的催促，亦不是理財利率的降低，最根本的，還在於這兩年裏逐漸積聚的不確定性。

王可思和丈夫都在房地產行業工作。王可思2012年入職，公司每隔一段時間都會推出新樓盤，滿滿的份額很快就被買來投資或當作剛需的人簇擁搶完。行業的高漲拉動著員工的薪資待遇，王可思與丈夫沒怎麼為錢發過愁。

但2020年開始，王可思頻繁感知行業搖擺的跡象。同事聊天群裏陸續有討論：誰和誰又遭辭退，起初是兩三個，後來是數十計；誰和誰幸運地留了下來，但代價是高達30%的降薪；「一人當兩人用」，頻繁加班也成常事。這些調整未能帶來好轉。新開發的樓盤因資金鏈短缺而停工，一些業主擔心不能如期收房，不顧安全風險與居住體驗，直接搬進未建好的屋子裡。王可思對未來的信心，也隨著樓盤項目的擱置而搖晃。



2022年7月31日，武漢一個房地產開發商的住宅項目施工現場鳥瞰圖。攝：VCG/VCG via Getty Images

身邊的一個例子尤其加劇了她的不安。如今已過40歲的上司也遭到辭退。若行業還如疫情開始前紅火，他此刻該坐在辦公室裏享受資歷換來的優待，現在卻變成「滴滴出行」（大陸通行的線上打車平台，用戶可註冊成為司機或乘客）的一員，駕駛計程車為生活奔波。

王可思意識到，丈夫待遇未減，是目前尚有「年輕」紅利的挾持。上司的現在或許就是他倆不遠的未來。

她進一步壓縮開支：定期旅行的計劃擱置，偶爾逛街，看到以前常用的中高檔面霜，也會留在貨架上。只不過兩年，那種對未來充滿信心、從不擔憂下一天生活的狀態，就不再有了。

今年1月，王可思提前還了一筆貸款。提前還貸共有「減少月供」與「縮短年限」兩種方式，小紅書上許多博主選擇了前者，顧名思義，還款年限還是照常，但每月償還的金額會降低。但王可思選的卻是後者，每月償還金額雖然不變，但整體減免的利息更多，且還款的總年限會減少：苦這兩年，好過一直苦。誰能確定等到55歲，她還拿得出工資來還貸？

空閒時，王可思不由回顧這五年的細枝末節，買房、借貸、申請提前還貸，就像是一場連鎖反應，每一環實際上都難由自己做主。王可思是深二代，父母辛苦半輩子把家安在深圳的城市邊緣。來回通勤四個小時，她才能到位於市中心的公司，只得租間價低的老房住。老屋年久失修，雨水總能找出漏洞滴下來，補了多次，房東嫌麻煩，不肯再管。比壞天氣還無常的是居住環境，屋子周圍被來自各行各業、不同作息的人包圍，王可思時常在半夜中被驚醒，只能在租房、酒店、公司宿舍間來回倒。「有套自己的房」的念頭就此紮根。

2017年，王可思領了結婚證，想著下一代不能再這樣過漂泊的日子，興沖沖找了中介看房。當齊刷刷的數據擺在眼前，王可思才瞭解到，深圳房價有多誇張：每隔一年，幾乎就翻一倍。她不由想起當地經常流出的傳聞：某人昨晚剛定了房子、簽好合同，睡醒一覺就被房東告知要再加錢，不然就高價賣給別人，房價的漲幅出乎意料，那點違約金，房東放不進眼裏。

被「迫切需要購房」與「擔心買不到房」的時代情緒包裹，王可思不再猶豫，立刻訂下已經漲至歷史最高點的一套老破小（注：建設時間距今較遠、屋內破舊、面積狹小的房屋的代稱，這類房屋由於年代已久，往往室內佈局不合理，且管道、線路等基礎設施老化嚴重，優點是價格相對較低）。兩家人的積蓄勉強湊出首付，王可思以貸款30年、利息220萬的代價借來255萬本金的銀行貸款。她自我安慰：這是唯一能在短時間內借到如此多的方式了，何況房價一路猛漲，而錢會貶值，怎麼都是賺。

如今，房價跌到幾年前的水準，顯然是賠了。但王可思還是不後悔，或者說，她沒有後悔的餘地。不然一家子住在哪兒？王可思計畫，有了積攢就拿來還貸，五年以內全部還完。但她看著剛一歲的兒子，心裏又開始翻湧。20年後，深圳的房價會漲到多少？孩子又會怎樣重走祖輩與父輩的老路？

及時止損的投資，還是「不得不」的連環困局？

在廣州金融行業工作的趙悅，今年也加入提前還貸潮。在同行看來，她做的也許是一場失敗的投資。

2021年，趙悅的同事收到一批坐落在三線城市的低價房——開發商以其來抵償工程款，低價售賣。當時，三線城市的房價中位數至多剛過萬元每平。這些低價房假設每間一百平米，均價要比市價小約二十萬。消

一線城市的房價「位數上多」的起碼有幾千，這三個價分別區分向「百」個，均價又比市價少幾千。消息一出，同事們爭先恐後諮詢，有人借錢湊起首付。趙悅也抑制不住欣喜：撿漏來的低價房早晚會升值，即使借了貸款，也是穩賺不虧。她拿定主意，向銀行借了三十年商貸買下其中一套房。

若在房價飆升的2019年，趙悅的預感或會應驗。但經過疫情三年，計畫落空——某天，業主群裏有人鬧起來，要求物業「賠錢」，趙悅細看才得知，同樓盤的房子，現在的價格竟比她此前撿漏時的超低價還更低。

這兩年，她為諮詢、買房、借貸、裝修折騰了數趟，償還了十萬的商貸利息，房價卻降了。趙悅一畢業工作即遇到疫情，沒趕上行業的紅利期。現在，每月房貸又是不小的支出，日子過得緊巴巴。再以「投資」的視角看待這套房時，曾經的動力全等加倍轉化成了壓力。



2022年6月18日，中國江蘇，人們在住宅展覽會上觀看示範單位。攝：CFOTO/Future Publishing via Getty Images

趙悅仔查看多個理財管道，感歎這些收益遠跑不過房貸利率。提前還貸，變相成了當下最穩健的投資。帶著及時止損的念頭，趙悅申請提前還貸，同時把那套房子租了出去。她從前總夢想著，既然是新家，自己一定要是頭一個住進這間屋子的人，但現在這些小情懷都被現實磨成了「非必要」情緒。房租能減輕每月壓力，錢才是實打實的。

但有時，趙悅自我安慰，這套房至少能給她一些希望：逃離現在環境的希望。趙悅上班的公司在廣州珠江新城，這裡坐落著廣州國際金融中心等多幢商業地標，被稱為「宇宙中心」，而在趙悅看來，它是一個「卷中卷」的地方。

早晨與夜晚通勤的路上，在地下鐵的車廂裡，透過熙攘人群，趙悅看到的是同一張面孔：倦怠又麻木。這裡的人只有一種工作氛圍：為著漲薪、為著不被淘汰，暗自內卷。今日他加班到八點，明日她就會到九點。

「在這種模式化的地方，你其實是要讓渡個人尊嚴的。」趙悅嘆。她極想找到一個隔絕外界的空間：「好像買了房，就有了一個落腳點，那個地方是屬於我的，不開心的時候，可以隨時去到那個地方，誰也找不到我。我在那裏是安全的。」

這個計畫支撐著趙悅，不至於心態崩潰。她打算跟隨廣州的工作節奏，拼命搞錢、攢錢，等到40歲，就去一個登對的地方養老「躺平」。網路上，類似想法，已經在這一代人中佔據主流。

趙悅撿漏的房子坐落在一個歷史悠久的三線城市，她每次去看房，都沉醉於那裡的溫和氣息。或許在內卷的工作氛圍中沈浸已久，連帶著她對廣州的高樓也帶上了情感濾鏡：偌大的城市，皆是現代文明的冰冷線條堆砌而成。而在這座三線城市，走兩步，趙悅看到的是既與小城面貌相融，又保留文化底蘊的歷史建築。她甚至覺得每個人的臉都是悠閒的。即使是穿著拖鞋出門買小吃，也不會覺得有任何不協調。她告訴自己，錢是流動的，但房子——不動產，卻能提供強烈的底氣。她堅持認為，女性尤其不能忽視這一份底氣。

逢年過節，串門長輩歡聚一堂討論家長里短。趙悅不喜歡八卦，可他們多次提到的一位遠親，卻牢固印在了她的腦海裡。按輩份排，趙悅要稱那個女生「表姐」，從親戚的講述中，趙悅拼湊出表姐前後顛覆的遭遇。人生的前22年，表姐是令家人驕傲的。她在江蘇長大，自小表現優異，還考上了重點大學。按照家人設想，表姐不難找到好工作，但她出人意料地選擇「嫁給愛情」——畢業即結婚，專心做起全職太太、全職媽媽。婚後，表姐在家裡照管大事小情，表姐夫在外工作。日子久了，雞毛蒜皮的小事就可掀起持續數天的風波，精神緊繃的二人每次吵架都不管不顧地往對方痛處去戳，表姐罵對方掙得少不顧家，對方嫌表姐不賺錢還挑毛病。表姐除了偶爾回娘家找個清淨，再無別的去處。她沒有積蓄，房子也是男方的。前兩年，兩人終於離婚，表姐一無所得。她年紀不大，但作為毫無工作經驗的女性，從頭開始簡直難如登天。

趙悅引以為戒：環境如此，能依賴自己就不要依附別人。一套婚前的房子，可以給她最大程度的安慰。而至於房子究竟是不是真正長久又穩固的安身地，那已經是不能亦不敢深想的事了。

