



莫开伟：银行到底该不该对 房贷提前还款收取补偿金？



意见领袖 | 莫开伟

8月1日，交通银行发布公告称，从今年11月1日起，该行将调整个人按揭类贷款、个人线上抵押贷（消费）提前还款补偿金收费标准，收费标准为1%。



此公告一经发布，立即引起提前还贷者以及全社会的广泛关注和热烈讨论，此消息甚至一度登上热搜。虽然这则消息只保留了一天即被交通银行自行删除，但全社会对交通银行就个人按揭贷款、个人线上抵押贷款收取提前还贷补偿金反响强烈：质疑之声、反对之声也是不绝于耳；还有不少民众甚至担忧，交通银行一旦开了收取补偿金的先河，会否形成羊群效应，未来还将有更多的商业银行会跟进发布类似的公告，让更多的

人为提前偿还个人按揭贷款、个人线上抵押贷款支付补偿金，加重经济上的负担？

所谓提前还款补偿金，是客户对未到期的贷款进行提前还款，对银行进行的一定利息损失补偿。提前还款补偿金目前在一些商业银行个人按揭房贷中普遍存在，在贷款合同之中也多有表述，是对贷款人提前还款收取的违约金。对个人按揭房贷和线上个人抵押贷收取补偿金（违约金）在其他一些国家商业银行也有存在，也可以说这是一种国际通行的做法。

那么，商业银行对提前偿还个人房贷、个人线上抵押贷收取补偿金的政策是否科学合理、是否应该？从目前中国的实际情形看，估计大部分民众都会持反对态度，原因可从两方面考虑：

从营造社会守信角度看，对提前偿还房贷或个人线上抵押贷，收取补偿金不应该。目前个人贷款与银行都是签订了合同的，通常都是在约定的还款日之前偿还贷款，才算贷款履约；而如果超过了还款期限偿还贷款或还没有偿还贷款，银行就会视同贷款者违约，要收取罚金。所以，从契约精神来说，提前还贷是贷款人注重个人声誉、确保个人征信没有不良记录的表现，对于这种提前还贷行为，从一般社会意义上说，银行应该鼓励甚至是奖励而不是收取补偿金；如果向提前还贷者收取补偿金，则是一种惩罚，也是一种奖罚不分的行为。而这种惩罚的后果则必然会使贷款人产生一种错觉，今后房贷还款可以拖延甚至是违约不还，这对全社会将起到一种什么样的还贷导向，当然不言自明。所以，银行向提前偿还房贷、个

人线上贷的贷款人收取补偿金，无疑是因小失大，在鼓励贷款人故意爽约，这显然与树立全社会的诚实信贷理念是格格不入的。

而交通银行今天之所以对提前还贷者收取补偿金有如此之底气，是因为当前整个社会资金面相对宽裕，让银行有了充分的资金流动性，同时目前在经济不景气形势之下，缺乏更为有利的优质信贷项目，个人按揭房贷、个人线上抵押贷现在成了相对优质的信贷项目，如果这两大领域的信贷规模减小，银行经营利润必然会受到较大的影响。相反，如果当前资金面趋紧、银行处于“资金荒”的情势下，可能为了资金周转，还期望贷款人提前还贷。

很明显，银行收取提前还贷补偿金，完全是为了自己那点绳头小利——怕提前偿还房贷、个人线上贷给自己带来利息减少的损失；这样看来，银行如此对待提前偿还房贷者的做法无疑目光过于短视，是典型的只顾眼前利益不顾长远利益的不明智之举。

如果让银行做一个选择题：既然提前偿还个人房贷、个人线上抵押贷要收取补偿金，那么个人房贷、个人线上抵押贷到期之后不还或者违约不仅不收取罚息，是否还要给贷款人给予鼓励甚至是发放奖金？相信银行一定不会这么选择。这样问题来了，银行也是只认赢不认输的主，凭借自身的经营优势和话语权，只选取对自身有利的事儿，这样做依然不能摆脱“霸权经营”思维模式，这种经营思维是有害的，银行不能把当前贷款经营形势不好的压力让贷款人承担，自己应该另想出路，不断去开拓新的信贷领

域，寻找更为优质的信贷项目，这样才不会只盯着个人贷款者口袋中的几个零钱了。

从肩负社会责任角度看，对提前偿还房贷或个人线上抵押贷，收取补偿金不应该。在中国的商业银行虽然是企业，追求银行经营利润，但同时也要承担一定的社会责任，制定普惠金融政策，向社会金融弱势群体予以金融支持，都是商业银行义不容辞的责任。如果忽视了社会责任只顾自身经营利益，这样的商业银行也无法行稳致远，最终会被广大民众所抛弃。

目前来看，偿还房贷、个人线上抵押贷的人也都是社会普通大众，在这几年疫情肆虐之下，不少中小微实体企业关门破产，社会失业率上升，不少民众收入减少；再加上这种低迷的经济局势，各种投资前景暗淡，这一切都让广大民众对未来经济前景的不确定性产生广泛的担忧，有钱不敢消费、有钱不敢投资几乎成了一种社会共性，提前偿还房贷和个人线上抵押贷也正是处于这样一种无奈的经济形势之下才启动的，对于提前还贷民众的心态，银行必须了然于胸，不能无视目前普通民众面临的困境与种种担忧的心态；唯有这样，推出的相关金融政策才能符合民意，不伤害民益，

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_44772

