

个人住房按揭贷款需要每月按照银行规定日期进行还款，在还款日的前一天将月供存入房贷卡即可。但是现实生活中，还款经常出现各类突发情况，让人焦头烂额，烦躁至极。接下来作者将详述经常出现的扣款失败问题及相应的处理措施。

还贷压力巨大

第一，还款日当天扣款失败。这主要是因为还款日前一天未将月供足额存入账户，导致银行批量扣划失败。很多人都是当天上午七、八点左右收到扣款失败的短信，然后就非常焦急，不停拨打银行客服电话咨询，担心逾期。其实一般银行扣款日当天会有两个时间点进行批量扣划，分别是早上6点和晚上6点。即扣款日当天晚上6点前存入足额房贷的，就没有逾期风险。超过晚上6点再存，银行是不会自动补扣，这时会出现逾期。但是记住，这个逾期是可以修正的。因为人民银行规定，在上报不良征信记录之前必须事先短信告知借款人相关逾期信息。因为当天扣款失败，银行的短信业务并无法实时发送提醒，故如果当天账户余额充足，但扣款失败的，征信是可以申请异议处理的。

银行卡

第二，还款日当天发现账户被冻结，无法扣款。出现此类情况，一般是借款人涉及诉讼，且已成被执行人，账户被司法冻结。这就意味着，即使借款人新办理一张银行卡来做还款账户，也是不可行的，因为只要涉及司法冻结，一家银行的所有银行卡都会被冻结。这时该如何处理。解决办法只有两种：第一种是每月还款日当天，借款人手持现金到银行柜台进行还款；第二种就是带直系亲属的身份证，关系证明以及借款人授权书，然后办直系亲属的银行卡，设置他的账户为扣款账户。

第三，房贷借款人出现失踪、死亡等特殊情况的。这里要说的是，银行当前已没有所谓民间传说的“转按揭”贷款模式，即只要签个字就能直接变更借款人。因为这里涉及债权债务继承问题，且大多数都已变成纠纷，银行是不会把这种风险直接压在自己身上的。银行通常做法是先履行催收程序，然后等房屋继承人拿着遗嘱公证书，再变更成继承人的还款账户。待房贷全额结清后，银行一般会在注销他项的委托书上写继承人的名字，这样不动产登记中心就凭着公证书，银行结清材料进行他项权证注销手续。至于房产过户，各地政策差异较大，无法描述。

住房贷款还款

第四，房贷首期和末期的还款额跟测算的月供有差距。这里要说的是银行的还款日

有两种方式，一种是放款日的对月对日，比如贷款是2021年6月15日发放的，那么以后每个月的15号即为还款日，你在15号之前就要存入第一期月供（与测算金额一致）。还有一种还款日是银行特殊指定的，比如最常见的就是每月1号，这时你的第一期还款金额是有区别的，比如实际放款日还是2021年6月15日，如果设定还款日为每月1号，则你的第一期还款日应该为8月1日（不是7月1日），这样第一期还款日就需要还6月15日到6月30日的利息和7月1日到7月31日的本息。所以首期还款金额会多，银行员工都是通知客户首期存入2个月的月供，防止逾期。末期那次还款会少6月15日到30日之间的利息，还款额变少。至于银行设定还款日为1号的原因，一是因为日期好记，客户不容易逾期，当然还有一个重要原因是每个月的月末可以冲存款，因为1号才扣。

小伙伴们，遇到还款问题不需要怕，只要对症下药即可，银行也会积极协助。