

资产荒经历“漫长的季节” 又一波提前还贷潮会否来临

近日，全国多地宣布降低首付比例、取消利率下限或者设定新的利率下限水平，超过20个省份200个城市宣布降低房贷利率。目前，多数城市首套房贷利率已降至3.5%以下。

“最近存量房贷利率是小区业主群里热议的话题。我2022年买的这套房，当时房贷的执行利率是LPR加30个基点，现在深圳首套房贷利率调降至LPR减45个基点，如果前后比较，我的按揭贷款利息总额能差好几十万元。”深圳南山区业主李先生告诉记者，“如果存量房贷利率居高不下，就准备提前还款，今年的提前还款目标是100万元。一些邻居也表达了提前还贷的想法。”

业内人士表示，在2022年末至2023年上半年曾出现过一波提前还贷潮。如今，存量房贷利率与新发放房贷利率差距的拉大，再次催生了部分提前还贷需求。与李先生一样，不少存量房贷业主认为，“即使不能全额还，还一部分也是不错的，减少的利息就当理财赚到的钱了。”

● 本报记者 薛瑾

存量、新增利差拉大

5月17日，中国人民银行宣布，取消全国层面首套和二套房贷利率政策下限，并下调个人住房公积金贷款利率。中国人民银行各省级分行按照“因城施策”原则，指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求，自主确定是否设定辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平。

政策颁布后，多地纷纷出台落实细则，新购首套及二套房贷利率不设下限，利率进入“3”时代。贝壳研究院的监测数据显示，5月百城首套主流房贷利率平均为3.45%，较上月下降12个基点；二套主流房贷利率平均为3.90%，较上月下降26个基点。5月首套、二套主流房贷利率较2023年同期分别回落55个基点和110个基点。

截至6月10日，一线城市中，仅有北京还未作出信贷政策的最新调整。调整后，深圳首套房个人住房贷款最低首付比例为20%，二套为30%；首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为LPR减45个基点，二套调整为LPR减5个基点。

负债与资产管理接连发力 银行业奋力稳息差

● 本报记者 薛瑾

近期，多家银行陆续调整存款产品，中小银行也继续跟进“降息”步伐。这是银行业今年以来以降资金成本的最新体现。

业内人士认为，净息差收窄压力之下，银行不得不加强资产负债管理，特别是在资产端定价难以突破、收益率屡屡走低的情况下，降低负债成本成了不少银行的当务之急。

除了负债端降低资金成本，在资产端，多家银行也在探索更加多元化的信贷投放路径，做好精细化定价，寻找信贷资源配置的差异化增长点。

调整负债端产品

民生银行日前发布公告称，因业务政策调整，该行将于6月13日起停止随心存自动购买服务和利多多到期自动续存服务。届时，已经在随心存、利多多账户内的资金可持有至最近一个终止日，持有期满结息并转入活期结算账户。

随心存是民生银行的一款开放式人民币现金管理型智能增值服务产品，而利多多是该行通过直销银行提供的一款人民币特色定期存款产品，开立账户后按协议约定条件存入资金，可

随时支取全部资金。

此前，民生银行、招商银行等还正式停售了其半年及以上期限的大额存单产品，大额存单货架已经仅剩1年期、3年期短期产品。国有大行、股份行中，不少银行或是无三年期大额存单在售，或是表示额度不足。同时，银行大额存单收益率优势也在逐渐淡化。

近段时间，多家银行一直在陆续调整存款产品。例如，在上个月，交通银行、光大银行、广发银行、渤海银行、厦门银行等纷纷下架智能通知存款，已办理个人智能通知存款业务的客户，于最近一个结息日办理结息并自动解约，产品本金及利息将自动转入活期账户。

中小银行则再度掀起存款“降息”。据记者不完全统计，近期，已有黑龙江、山西、河南、湖北、贵州、广西、广东、上海等地农村中小银行，对活期或定期存款利率进行了调降。此外，本季

度初，银行还对手工补息作出了整改和清理。

应对息差收窄压力

提前还贷升温

“看着现在3字头的利率，心里感觉真是五味杂陈。前两年买房不仅房价买在了高点，利率也比现在高出不少。现在银行存款利率也很低，投资理财之类的收益不理想，能达到4%利率（收益率）的存款、理财产品全市场都很难找了。还是努力存钱用于提前还贷吧，能还多少是多少。”上海普陀区房主冯女士告诉记者。

记者在采访中发现，现在攒一些钱就会提前还一些房贷的存量房主大有人在。除了攒钱提前还房贷，还有一部分人利用消费贷、经营贷的腾挪，来提前还房贷，减轻利息支付压力。

一位2023年3月买房的北京市民告诉记者：“前些天用自有资金还了一部分房贷，从银行

借了50万元消费贷用以日常消费支出。”也有深圳市民表示，自己和周围朋友接触了一些中介，想通过较低成本的经营贷置换较高成本的房贷，“虽然有风险，但能省一些是一些。”

“目前存在新发的按揭利率比原来的要低的情况，出现提前还贷也不难理解。一些提前还贷其实未必就是真的不贷了，有可能用其他贷款替代，或者说用新的按揭置换旧的按揭。”上海金融与发展实验室主任曾刚表示。

国家金融与发展实验室特聘研究员任涛告诉记者，“提前还款是居民的理性选择，本身无可厚非，这是居民进行资产配置的市场化行为。当然这个问题需要客观看待，如果居民选择用自己的收入提前还贷，对于这类市场行为，政策层面不应干预，保持中立，且要防范银行通过设置障碍等阻碍居民提前还贷；若居民选择通过消费贷、经营贷等方式提前还贷，则政策层面要对这种行为保持适度干预。”

“目前，这种以贷养贷行为可能并不罕见。对消费者来说，通过消费贷、经营贷等方式提前还房贷的风险主要在于续贷的可得性以及续贷体量的变化，如果房子估值趋于下滑导致续贷体量下降以及消费贷和经营贷无法续贷，则消费者很可能陷入流动性危机，还贷压力会大幅上升。对于银行来说，风险主要在于抵押物的变现可得性以及估值变化，当居民无法还贷时，估值下降的抵押物可能提高坏账风险。”任涛表示。

有专家建议，提前还款，利息是需要考虑的一个方面，同时也要考虑家庭的流动性，不能盲目跟风。

银行主动调降难

存量房贷人群降存量房贷利率的呼声渐起，存量房贷会迎来一波调降吗？

记者咨询了多位国有大行、股份行人士，他们普遍认为，银行短期内主动调降存量房贷利率不大可能。“住房按揭贷款几乎是各家银行个人业务的基本盘，而且存量占据相当大的比例，存量贷款发放时的资金成本也相对高，让银行降低存量贷款利率，相对于把银行已得利润砍掉，银行是没有动力这么做的。除非是监管政策层面自上而下推动或者

有相关窗口指导。”有银行业人士如是说。

事实上，在历史上，降利率时有存量和新增同降的。如2008年至2009年，由中小银行发起，蔓延到国有大行，商业性个人住房贷款利率的下限存量和新增都执行七折优惠。

而在去年，监管部门还专门针对存量房贷推出相关政策，对于符合条件的存量住房贷款，自2023年9月25日起，可由借款人主动向承贷银行提出申请，也鼓励银行以发布公告、批量办理等方式，为借款人提供更为便利的服务。调整方式上，既可以变更合同约定的住房贷款利率加点幅度，也可以由银行新发放贷款置换存量贷款。具体利率调整幅度由借贷双方协商确定，但调整后的利率，不能低于原贷款发放时所在城市的首套住房贷款利率政策下限。

2023年11月，中国人民银行货币政策司发文称，降低存量房贷利率工作已基本完成，超过22万亿元存量房贷利率下调，平均降幅0.73个百分点，惠及超5000万户、1.5亿人，每年减少借款人利息支出1600亿元至1700亿元，户均每年减少3200元。

业内人士认为，摆在银行面前的是一个两难局面。在2022年末至2023年上半年就曾出现过一波提前还贷潮，如果银行不降低存量房贷利率，不排除再现一波提前还贷潮。而对于银行而言，存量房贷利率的处置，既需要兼顾“因城施策”、公平性，也

需考虑自身经营的稳健性。目前，银行普遍面临盈利压力，存量房贷利率若再次下调，会让本已承压的净息差雪上加霜。

“就银行而言，按揭贷款一直是长期优质资产，按揭客户也是银行辛苦培育和挖掘的优质客户，故提前还贷将不可避免地会对银行的资产负债管理策略产生影响，加剧其资产荒的压力。”任涛分析称。

优化资产负债管理

“银行应客观看待提前还贷量增加是全行业需要面临的共同课题，进一步优化资产负债管理策略、灵活拟定重定价策略，通过提升综合服务等方式，把留住按揭客户而非把简单留住按揭类资产作为首要和长远任务，同时还要主动适应房贷利率未来可能会进一步下行的环境，积极拓展增量优质按揭类客户以弥补资产投放缺口、通过降低负债成本来弥补净息差带来的收益压力。”任涛说。

一位资深银行业人士分析称，存量房贷利率调整比较复杂，总体应遵循公开与市场原则。是否调整，如何调整，受到多重因素制约。从银行经营角度看，不同期限的资产要与对负债适配。如果存量贷款利率马上调整，银行或出现结构性利差倒挂情况，不利于银行稳健经营。未来，经过一定时间缓冲，银行对长期贷款对应的长期存款进行重新配置，利差恢复正常，银行调整存量房贷利率的动力则会显著增强。

“存量房贷与增量房贷之间，以及按揭贷款与非按揭贷款之间的定价目前还无法有效衔接。”任涛建议，应通过“堵偏门、开正门”方式，在强化贷款用途监管的同时，允许居民在自身能力范围内自主选择是否提前还贷以及提前还贷的方式和体量，并在政策便利性方面给予一定支持。

任涛认为，还应进一步深入推进利率市场化改革，将更多的定价自主权赋予商业银行，避免存量资产与增量资产以及不同资产之间在定价上出现期限利差、信用利差与实际偏离度较大的情形。



各银行重点发力稳住的业务。在如今定价难以再“内卷”的情况下，不少银行瞄准通过业务创新和提高服务质量来吸引客户。

“个贷业务收益率是高于对公业务的，所以对公业务的，所以零售业务仍被很多银行视为提高资产收益率的主力。”一位资深银行业人士告诉记者，大部分银行的零售存贷利差仍然显著高于其对公端，开展个人按揭贷、消费贷以及经营贷等具有性价比优势，有助于稳定银行净息差和盈利水平。

比如，在按揭贷方面，部分银行甚至推出了先息后本等灵活的还款计划，增强对购房按揭客群的吸引力。招联首席研究员、复旦大学金融研究院兼职研究员董希淼表示，这样的还款方式有助于减轻借款人前期偿还贷款的压力，激发居民住房消费需求，提振住房消费的意愿和能力。特别是对工作时间不长、但未来收入有望增加的年轻人而言，较低的贷款购房门槛、灵活的还款方式具有一定吸引力。

在对公贷款方面，多位业内人士透露，今年以来，各家银行对优质企业的争夺更加激烈，“好项目同业抢着要”、“以量补价”司空见惯。基本做法一是响应政策号召，加大对实体经济支持，降低企业综合融资成本；二是依托对公客户，开拓其他多元化业务，获得更大的综合收益。