

存量客户寻减负 商业银行争利润 提前还贷天平如何倾斜



“现在攒点钱就想提前还房贷，都上瘾了！”北京居民胡添2022年购房，重定价日是每年1月1日。胡添告诉记者，尽管这些年房贷利率随着LPR变动有所下调，但目前他的房贷利率仍在4%以上。

“存款利率一直在降，市面上很难找到利率在3%以上的存款产品。今年以来，我买的银行理财产品综合收益率不到3%。”胡添说，如今每快攒到10万元，就会向银行预约提前还款事宜，这样能省出不少利息，“也算是一种理财方式”。

当前，金融资产收益率整体下行，在资产荒背景下，不少居民将手里的流动资金用于提前还贷。据中金公司研报测算，当前按揭贷款早偿率位于14%左右的高位，并且可能存在使用消费贷和经营贷置换按揭贷款的空间。然而，这绝非是银行愿意看到的。

● 本报记者 张佳琳

| 国有行个人住房贷款余额变化情况 | | | |
|-----------------|------------------|-------------------|--------------------|
| | 2024年6月末 (亿元) | 2023年12月末 (亿元) | 2024年上半年变化 (亿元) |
| 工商银行 | 61653.76 | 62884.68 | -1230.92 |
| 农业银行 | 50701.54 | 51708.22 | -1006.68 |
| 中国银行 | 41210.73 | 41682.63 | -471.9 |
| 建设银行 | 63100.59 | 63865.25 | -764.66 |
| 交通银行 | 14609.61 | 14626.34 | -16.73 |
| 邮储银行 | 23616.09 | 23379.91 | 236.18 |
| 合计 | 254892.32 | 258147.03 | -3254.71 |

数据来源/上市银行财报 制表/张佳琳

提前还贷成理财方式

在互联网大厂工作的小敏同样由于找不到收益率较高的投资项目，在一年内多次提前还房贷。“不知道该怎么去理财，不如先把贷款还完，无债一身轻。”小敏说。

胡添与小敏是眼下部分购房者的缩影。“提前还贷有必要吗”“提前还贷怎样最划算”“提前还贷的最佳时间”……在社交平台上，一些提前还贷的经验贴浏览量超千万次，有购房者表示，哪怕手里只有五千元或一两万元，也会选择提前还房贷。

某银行北京分行零售业务负责人告诉记者，自2023年以来，该行个人住房贷款提前还款额超600亿元，占房贷总还款量80%以上，其中2023年度、2024年上半年房贷提前还款金额分别为380亿元、220亿元。“按揭客户的提前还款金额占房贷总还款金额比例持续扩大，能够感受到借款人的提前还款意愿愈发强烈。”

近年来，金融资产收益率整体下行，缺乏可投资的高收益资产，市场风险偏好也普遍下降。在此背景下，居民存在将资金从低收益资产抽出，用于提前还房贷的动力，本质上是居民追求安全资产意愿的体现。

上海金融与发展实验室特聘高级研究员任涛表示，当前市场上主要投资标的表现不佳，多数投资标的收益率在3%甚至2%以下，无法覆盖房贷利息，因而居民通过提前还贷来优化自身资产配置。国泰君安研报认为，2023年10月以来，存款利率几番调降、长期限大额存单停售等事件加剧了资产荒，进而促进了新一轮提前还贷潮升温。

存量房贷利率调降空间几何

让购房者热衷提前还款的根本原因还是存量房贷与新发放房贷利率的差。据天风证券首席宏观分析师宋雪涛测算，当前存量房贷平均利率在4.21%左右，2024年二季度新发放房贷利率为3.45%左右，两者差值在70个基点左右。其中，35个基点是“临时利差”（今年5年期以上LPR累计降息35个基点），2025年初部分存量房贷客户将迎来重定价，该部分利差将会消除，剩余40多个基点则为“加点利差”，是存量房贷利

率后续最大的调降空间。

某股份行房贷业务负责人李一鸣告诉记者，对于银行而言，调降存量房贷利率并非易事。“随着实体经济需求延续偏弱，存款定期化、长期化趋势仍存，一定程度冲击负债端成本下行空间，年内5年期以上LPR经历两轮下调，给资产端收益率带来一定下行压力。银行净息差整体回稳压力不小，若存量房贷利率再降，这股压力会更大。”李一鸣说。

中金公司研报显示，若是全部存量按揭贷款利率均下调至新发放利率水平，存量按揭贷款利率平均下调约60个基点，将减少借款人每年2400亿元利息支出。在此假设下，存量按揭贷款利率下调会影响银行净息差7个基点。

业内人士表示，存量房贷利率调降可直接减少房贷客户利息支出，增加了居民可支配收入，利息节约或对居民消费形成提振。然而，调降存量房贷利率政策落实前，新增个人住房贷款利率下降会引发居民进行贷款置换，导致提前还款量增加。

某银行零售业务人士告诉记者，随着国家对小微企业支持力度加大，经营贷、消费贷利率持续走低，一些违规贷款中介以利率低、期限长、放款快为由，诱导消费者将存量房贷置换为消费贷、经营贷，从而谋取高额中介服务费、过桥资金费，令借款人陷入违规转贷的风险之中。

平衡借贷双方利益

记者调研发现，新一轮提前还贷潮的涌现正在对银行的盈利水平带来冲击。其中，贷款总量中按揭贷款占比更高的国有大行受影响程度更大。从已披露的2024年半年报来看，除邮储银行外，其余五家国有大行2024年上半年个人住房贷款金额均较2023年底有所下降。

截至2024年上半年末，工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮储银行六大国有大行个人住房贷款金额合计25.49万亿元，较2023年底减少逾3200亿元。其中，工商银行、农业银行均较2023年底减少超千亿元。

某国有行浙江地区分行负责人告诉记者，居民提前还贷使得银行无法弥补贷款评估、贷前调查等成本投入。同时，银行在处理客户集中提前还贷以及由此引发的投诉时，可能需要投入额外的人力、物力进行

记录、报告、审核和处理，从而增加银行的运营成本。此外，在贷款需求动力不足时，借款人集中提前还款会让银行面临重新寻找优质贷款客户的压力。“最重要的影响肯定是利息收入减少，利息收入是银行通过按揭贷款获取的主要利润来源。”

任涛认为，个人按揭贷款作为银行的优质资产，客户提前还贷可能会导致银行失去优质客户，在消费贷与经营贷业务内卷加剧的当前，对于银行零售业务的冲击更加值得关注。此外，购房者提前还贷需要与银行进行协商明确重组条件，如果处理不善，可能还会引起金融消费者权益受损等问题。

主动沟通强于设置障碍

某股份行江苏地区某支行行长王燕向记者表示，实践中为平衡借贷双方权益，一方面，银行通过丰富完善还款方式，保障借款人提前还贷权利；另一方面，鉴于提前还贷可能增加银行的成本费用，减少预期利息收入，对银行的资金运营产生影响，在个人住房贷款合同中将对提前还贷约定为违约，会在合同中表明提前还款的违约金。

“虽说各家银行已经在贷款合同里预设了提前还贷的违约责任条款，但在互联网时代，各家银行贷款业务办理条件已经透明化。迫于业务竞争压力，以及维护客户需求，在具体业务办理时，只要客户与客户经理沟通好，各家银行基本不会收取这项违约金。我对提前还款金额没有门槛，但对时间有要求，需要提前1个月申请。”王燕说。

对于银行该如何看待提前还款这一市场化现象并积极应对，任涛认为，银行应主动与购房者沟通协调，区分购房者提前还贷类型，对通过自有资金等进行还款的优质客户给予适当支持。此外，银行应积极拓展对于优质资产的新增贷款投放，合理设定不同零售资产的投放结构，减小提前还贷带来的影响。

为缓解提前还贷潮给银行带来的运营成本增加等问题，化解银行顾虑，某国有行人士建议，监管机构应支持鼓励商业银行创新设计再贷款和再按揭产品，创新设计房贷计息方式，并充分利用金融衍生品等工具，强化资产负债管理，有效化解客户对贷款利息下降的需求与商业银行稳定利润诉求之间的矛盾，在市场竞争中提升服务能力和创新能力。

二永债迎赎回高峰 银行“补血”持续升温

● 本报记者 石诗语

9月10日，交通银行公告称，400亿元永续债将于9月20日付息及兑付。除交行外，今年有超80只银行二级资本债及永续债（简称“二永债”）迎来赎回行权日，规模约1.14万亿元。与此同时，银行二永债发行量显著增加。截至9月11日，今年以来，商业银行二永债合计发行超1.3万亿元，是去年同期发行量的2.5倍有余。

业内人士认为，展望下阶段，二永债发行有望进一步提速，商业银行资本充足才能更好地开展信贷业务，支持实体经济发展，同时抵御资本风险。

银行密集赎回二永债

9月10日，交通银行发布《2019年无固定期限资本债券2024年付息及兑付公告》显示，该债券发行总额400亿元，将于9月20日付息及兑付。

今年商业银行二永债迎来赎回高峰。此前，中国债券信息网发布《关于2024年投资人回售及发行人赎回的提示性公告》显示，2024年将有超80只二永债迎来赎回行权日。根据企业预警通数据，2024年银行存量二级资本债、永续债到期赎回规模分别达到5753亿元、5696亿元。其中，58家商业银行面临二级资本债赎回，另有包括交通银行、中国银行、民生银行、华夏银行、浦发银行在内的15家商业银行迎来永续债首个赎回行权日。从时间分布看，二级资本债到期压力主要集中在上半年，永续债到期压力主要集中在下半年。

7月以来，商业银行密集启动二永债赎回，兴业银行、无锡农商银行、成都银行、交通银行等发布赎回二级资本债公告；工商银行、农业银行等也陆续发布永续债赎回公告。其中，农业银行发布两期永续债赎回行权公告，规模分别为850亿元和350亿元。

业内人士告诉记者，永续债理论上没有固定期限，或是到期日为机构存续期。如果商业银行资本充足率承压，且市场条件允许，商业银行可以选择赎回永续债以保持资本的稳定性。但在实际操作中，不赎回行为可能会市场解读为银行资本状况不佳，影响后续债券发行，进而影响商业银行的声誉和资金成本。

Wind数据显示，截至9月11日，今年以来，北京银行、成都农商银行等近30家银行合计发行永续债5007亿元，较去年同期发行的1517亿元，增加了2倍有余。同时，二级资本债增长势头也十分迅猛，截至9月11日，今年以来，商业银行发行二级资本债合计8147.8亿元，而去年同期二级资本债发行金额合计3737亿元。

今年以来二永债发行规模大幅提升。业内人士认为，一是因为二永债尤其是永续债待赎回规模较大，需提前发行置换；二是因为发行成本降低。

从利率来看，今年新发行二永债票面利率多数在3%以下，反观去年同期，二永债利率普遍保持在3%以上，部分银行发行利率超5%。业内人士分析称，二永债补充资本的成本持续降低，叠加赎回潮影响，再加上债市行情较好，会增加市场对二永债的发行需求。而且，在净息差持续收窄背景下，二永债较低的发行成本有利于商业银行业务开展。

此外，二永债密集发行背后是银行持续的补充资本的需求。永续债与二级资本债都是银行常用的外源性资本补充工具。近年来，商业银行支持实体经济发展，内源性渠道补充不足导致对外源性资本补充工具需求增加。上海金融与发展实验室主任曾刚认为，商业银行持续让利实体经济，近年来营收增速和净利润增速慢于资产规模扩张速度。在规模增长带来资本损耗的同时，利润留存无法同比例增长。在此背景下，资本充足率承压成为趋势。因此，内源性渠道对资本补充的效果受限，银行补充资本对于外源性工具的需求增大。

曾刚建议，银行应追求资本集约化发展，从规模扩张转变为质量优先。同时，还需加快经营管理模式转型，差异化发展零售、财富管理轻资本业务，在保持稳健发展的同时降低资本消耗。此外，部分银行还可适当降低分红比例，增强内源性资本补充能力。

在外源性资本补充方面，受访人士认为，商业银行特别是中小银行应加快建立资本补充长效机制。如适当调整股东资质要求，简化审批流程，支持商业银行引进合格股东进行增资扩股；支持中小银行发行优先股、永续债、可转债、二级资本债等，对部分优质中小银行发行资本补充债券予以增信支持。

永债尤其是永续债待赎回规模较大，需提前发行置换；二是因为发行成本降低。

从利率来看，今年新发行二永债票面利率多数在3%以下，反观去年同期，二永债利率普遍保持在3%以上，部分银行发行利率超5%。业内人士分析称，二永债补充资本的成本持续降低，叠加赎回潮影响，再加上债市行情较好，会增加市场对二永债的发行需求。而且，在净息差持续收窄背景下，二永债较低的发行成本有利于商业银行业务开展。

此外，二永债密集发行背后是银行持续的补充资本的需求。永续债与二级资本债都是银行常用的外源性资本补充工具。近年来，商业银行支持实体经济发展，内源性渠道补充不足导致对外源性资本补充工具需求增加。上海金融与发展实验室主任曾刚认为，商业银行持续让利实体经济，近年来营收增速和净利润增速慢于资产规模扩张速度。在规模增长带来资本损耗的同时，利润留存无法同比例增长。在此背景下，资本充足率承压成为趋势。因此，内源性渠道对资本补充的效果受限，银行补充资本对于外源性工具的需求增大。

曾刚建议，银行应追求资本集约化发展，从规模扩张转变为质量优先。同时，还需加快经营管理模式转型，差异化发展零售、财富管理轻资本业务，在保持稳健发展的同时降低资本消耗。此外，部分银行还可适当降低分红比例，增强内源性资本补充能力。

在外源性资本补充方面，受访人士认为，商业银行特别是中小银行应加快建立资本补充长效机制。如适当调整股东资质要求，简化审批流程，支持商业银行引进合格股东进行增资扩股；支持中小银行发行优先股、永续债、可转债、二级资本债等，对部分优质中小银行发行资本补充债券予以增信支持。

在外源性资本补充方面，受访人士认为，商业银行特别是中小银行应加快建立资本补充长效机制。如适当调整股东资质要求，简化审批流程，支持商业银行引进合格股东进行增资扩股；支持中小银行发行优先股、永续债、可转债、二级资本债等，对部分优质中小银行发行资本补充债券予以增信支持。

在外源性资本补充方面，受访人士认为，商业银行特别是中小银行应加快建立资本补充长效机制。如适当调整股东资质要求，简化审批流程，支持商业银行引进合格股东进行增资扩股；支持中小银行发行优先股、永续债、可转债、二级资本债等，对部分优质中小银行发行资本补充债券予以增信支持。

在外源性资本补充方面，受访人士认为，商业银行特别是中小银行应加快建立资本补充长效机制。如适当调整股东资质要求，简化审批流程，支持商业银行引进合格股东进行增资扩股；支持中小银行发行优先股、永续债、可转债、二级资本债等，对部分优质中小银行发行资本补充债券予以增信支持。

在外源性资本补充方面，受访人士认为，商业银行特别是中小银行应加快建立资本补充长效机制。如适当调整股东资质要求，简化审批流程，支持商业银行引进合格股东进行增资扩股；支持中小银行发行优先股、永续债、可转债、二级资本债等，对部分优质中小银行发行资本补充债券予以增信支持。

在外源性资本补充方面，受访人士认为，商业银行特别是中小银行应加快建立资本补充长效机制。如适当调整股东资质要求，简化审批流程，支持商业银行引进合格股东进行增资扩股；支持中小银行发行优先股、永续债、可转债、二级资本债等，对部分优质中小银行发行资本补充债券予以增信支持。

在外源性资本补充方面，受访人士认为，商业银行特别是中小银行应加快建立资本补充长效机制。如适当调整股东资质要求，简化审批流程，支持商业银行引进合格股东进行增资扩股；支持中小银行发行优先股、永续债、可转债、二级资本债等，对部分优质中小银行发行资本补充债券予以增信支持。

在外源性资本补充方面，受访人士认为，商业银行特别是中小银行应加快建立资本补充长效机制。如适当调整股东资质要求，简化审批流程，支持商业银行引进合格股东进行增资扩股；支持中小银行发行优先股、永续债、可转债、二级资本债等，对部分优质中小银行发行资本补充债券予以增信支持。

在外源性资本补充方面，受访人士认为，商业银行特别是中小银行应加快建立资本补充长效机制。如适当调整股东资质要求，简化审批流程，支持商业银行引进合格股东进行增资扩股；支持中小银行发行优先股、永续债、可转债、二级资本债等，对部分优质中小银行发行资本补充债券予以增信支持。

在外源性资本补充方面，受访人士认为，商业银行特别是中小银行应加快建立资本补充长效机制。如适当调整股东资质要求，简化审批流程，支持商业银行引进合格股东进行增资扩股；支持中小银行发行优先股、永续债、可转债、二级资本债等，对部分优质中小银行发行资本补充债券予以增信支持。

在外源性资本补充方面，受访人士认为，商业银行特别是中小银行应加快建立资本补充长效机制。如适当调整股东资质要求，简化审批流程，支持商业银行引进合格股东进行增资扩股；支持中小银行发行优先股、永续债、可转债、二级资本债等，对部分优质中小银行发行资本补充债券予以增信支持。

在外源性资本补充方面，受访人士认为，商业银行特别是中小银行应加快建立资本补充长效机制。如适当调整股东资质要求，简化审批流程，支持商业银行引进合格股东进行增资扩股；支持中小银行发行优先股、永续债、可转债、二级资本债等，对部分优质中小银行发行资本补充债券予以增信支持。

在外源性资本补充方面，受访人士认为，商业银行特别是中小银行应加快建立资本补充长效机制。如适当调整股东资质要求，简化审批流程，支持商业银行引进合格股东进行增资扩股；支持中小银行发行优先股、永续债、可转债、二级资本债等，对部分优质中小银行发行资本补充债券予以增信支持。

做多中国资产 布局百业龙头选嘉实中证A500ETF (159351)

近年来，我国指数化投资凭借持仓透明、风格稳定、交易便捷等优点稳步发展，尤其是宽基ETF受资金青睐，规模大幅增长。

为适应高质量发展需求，我国指数体系不断优化。中证A500指数一键汇聚A股各行业龙头上市公司，兼顾市值代表性与行业均衡性，面向未来的新质生产力方向占比高，有望为境内外资金布局中国优质资产提供新的投资利器。

紧密跟踪投资中证A500指数的嘉实中证A500ETF（基金代码159351）正在募集中，而从当前基本面、政策面和时机窗口看，正是做多中国资产、低位布局这一宽基产品的好时机。

首先，从经济基本面看，中国经济增长潜力巨大，信心领航做多中国资产。

横向看，中国经济增速处于全球主要经济体前列，经济增长动能强劲。2023年中国GDP增速达到5.2%，2024年上半年中国GDP同比增长5.0%，展现了稳中向好态势。

同时中国经济正在迈向高质量发展新阶段，新动能加快成长，新质生产力成为引领现代化产业体系建设的核心力量。从中长期看，中国经济的增长潜力巨大，长期向好的发展态势不会改变。

其次从政策端看，宏观政策支持力度有望进一步加大。

目前存量政策正有序落地，政策累计效应有望在下半年看到更多积极的信号，内需企稳将是大概率事件。而后续增量财政政策、货币政策也可期，多管齐下形成合力，有望积极提振内需，不断夯实推动经济高质量

发展的基础，巩固增强经济持续回升向好态势。

同时，新“国九条”的出台有望推动中国资本市场进入高质量发展新阶段，从供给侧提高上市公司质量，需求侧致力于推动长期资金入市，行为侧加强机构和交易监管，上市公司也更加注重股东回报与分红，相关举措有望中长期提振市场信心。

从配置窗口时机看，当前中国优质资产性价比突出，大市值龙头风格有望持续占优，嘉实中证A500ETF是宽基底仓好选择。

从全球资产角度，中国资产横向纵向都处于历史估值低位区间，A股主要指数过去十年估值分位数大多处于20%以下的极低水平。而随着后续美联储降息周期的开启，也将有利于新兴市场的权益资产估值修复，同时也有望带

动资金流入。站在当前市场方位，嘉实基金认为一批优质龙头公司已经被显著低估，这些代表中国经济核心竞争力的品种将不会缺席中国市场的企稳。

嘉实中证A500ETF拟任基金经理刘珈吟认为，中报集中披露期过后，市场情绪有望见底回升，随着稳增长政策逐步发力，叠加目前市场估值处于历史底部区域，市场向下空间有限，当前宜对后市保持乐观态度。中期配置方面，今年以来大市值、行业龙头风格持续占优，有望迎来系统性向上的周期。中证A500指数是典型的行业龙头风格，本轮周期有望持续受益；嘉实中证A500ETF（基金代码159351）值得在长期战略配置上重视，一键便捷配置百业龙头。

基金有风险，投资需谨慎。

嘉实基金

A500

百业龙头 指向未来

嘉实中证A500ETF

基金代码: 159351 火热首发中