

存量房贷降息呼声高，再现提前还贷潮？

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年买的这套房子，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。”

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

实施细则，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101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，深圳首套住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。

从具体利率数据来看，上海和深圳首套房贷利率均下降35个基点至3.50%，二套房贷最低利率分别降至3.70%、3.90%；广州首套、二套房贷利率均下调45个基点至3.40%、3.80%。

不过，业内人士表示，新购住房者可以享受上述政策红利，存量房贷利率暂未有调整。特别是在一线城市，存量和新增房贷利率的差距被拉大。业内人士解释称，在“一城一策”住房政策下，各地执行不同的LPR加点。前些年在一线城市买房的人，基本上都在LPR的基础上加了几十个基点。在新政策下，新贷款利率可低至LPR减几十个基点。

“从调整幅度上看，各地调降房贷利率呈现差异性。”中原地产首席分析师张大伟表示，目前，多数城市首套房贷利率已降至3.1%~3.5%，远低于此前市场平均水平。2019年10月至2023年10月，北京首套房贷利率为LPR加55个基点、上海首套房贷利率为LPR加35个基点、深圳首套房贷利率为LPR加30个基点，而目前深圳和上海的首套房贷利率均为LPR减45个基点。再加上大部分存量房贷利率的调整日期是每年1月1日，而今年2月份LPR又降低了25个基点，换算下来，2019年至2023年购房的业主和目前最新的房贷利率相差100个基点左右。

某股份行人士给记者算了一笔账：以300万元本金、30年等额本息计算，当利率为4.5%时，累计还款总额547万元，每月应还15200元；当利率为3.5%时，累计还款总额

485万元，每月应还13471元。两者月供相差1700多元，贷款总额相差60多万元。

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吧？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，通过提升综合服务能力等方式，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缩量带来的收益压力。”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，利率恢复正常，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。

据《中国证券报》

樱桃价格跳水，南京最低每斤个位数

现代快报讯(记者 卢河燕)近日，“樱桃价格腰斩”的相关话题登上热搜。有网友说“原来是论颗吃，现在论盆买”。6月11日，现代快报记者走访南京的水果店了解到，三四月卖到上百元一斤的樱桃如今大量上市，普遍在十几元到二十几元一斤，部分品种降到了个位数。

“樱桃15元一小盒，50元4盒。”11日中午，在科巷附近的水果店，除了西瓜、荔枝等夏季颇受欢迎外，深深浅浅、不同规格的樱桃也卖得十分火热。

“樱桃特价15元/斤，产地来自山东。”水果店老板介绍，现在上市的都是国产樱桃，之前主要是辽宁大连的，现在主要是山东烟台的樱桃居多。她补充道，“国产樱桃三四月份开始上市时，价格要卖到上百元一斤，后来慢慢降到了四五十元一斤，现在普通品种基本在15元到18元一斤。”

在张府园附近的一家水果店

里，色泽诱人的黄水晶樱桃25元一斤，颜色更深的美早樱桃12.8元、19.8元、22.8元一斤不等，店门口的小喇叭还循环播放着“红灯樱桃特价5.8元/斤”，吸引人围观。工作人员说，这种红灯樱桃上市时间早，经历长时间运输，果实容易受损，因此价格也低。“现在卖得最好的就是美早樱桃，虽然不是最便宜的，但是口感、甜度都很受市民欢迎。”

不过，在一些品牌水果店里，部分个头大、品质好、包装精美的樱桃售价还是比较高的。比如，大连美早樱桃单果10克以上的，原价66元一斤，现在打完六折后近40元一斤；单果8克以上的大连萨米脱樱桃25元一斤。还有的水果店将烟台精品樱桃标价为48元一斤。

根据南京农副产品物流中心果品市场6月10日成交数据，山东樱桃的批发价为25元/斤。“最近樱桃进入收末期，价格波动较大。”南京众彩果品市场业务拓展

部办公室主任王瑞介绍，国产樱桃的价格往往呈现前高后低的特点。一方面，全国范围内的樱桃种植面积连年增长，产地增多，货量增加，导致市场行情逐渐下跌；另一方面，此前上市的主要是大棚里种植的樱桃，成本较高，随着气温升高，露天樱桃大量涌入市场后，价格一直处于下降趋势，“目前，市场上物美价廉的樱桃比比皆是。有的露天樱桃虽然卖相不大好，但口感鲜甜，性价比高。”

现代快报记者在走访中看到，除了来自辽宁、山东的樱桃，还有来自周边地区的地产樱桃，比如句容樱桃、安徽樱桃等。有店主称：“句容樱桃，产地直销，15元一盒，非常新鲜。”她说，樱桃不利于长途运输，保存困难，因此她主要从句容拿货，价格自然要低不少。

不少商家表示，再过十多天，预计露天樱桃就要下市了，届时，国外车厘子将接替上市。



樱桃特价5.8元/斤 现代快报/现代+记者 卢河燕 摄