

为何提前还房贷现象增多了

在经济不景气、房地产行业遭遇危机以及投资回报下降的背景下，有钱的业主纷纷提前偿还住房按揭贷款，给银行带来了压力。



中国住宅业主纷纷提前偿还抵押贷款，给本就难以找到有吸引力的放贷机会的商业银行带来了压力。

多名国有银行经理表示，今年以来，北京和上海分支行的抵押贷款提前还款金额以 20% 的幅度增长。这些经理的说法与最近公布的全国贷款数据相一致。穆迪投资者服务高级信用评级主任诸蜀宁说：“提前还款是为了减少债务，这说明需求下降，与我们看到的宏观数据一致。”

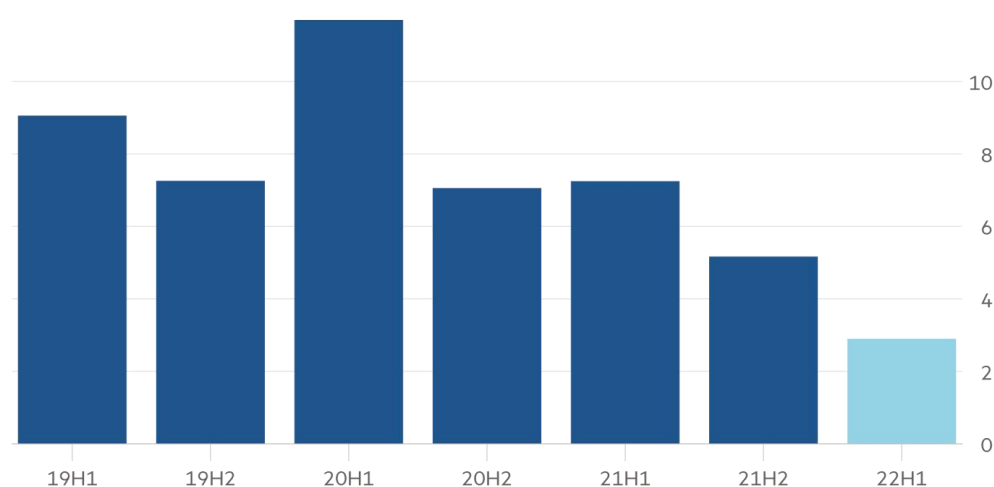
中国贷款者争取提前还款的背景是，投资回报率下降、新冠“清零”政策对经济造成干扰，以及房地产行业遭到流动性危机的重创。在这种背景下，许多业主试图减少房贷利息。

根据中国央行发布的数据，2022年上半年，家庭中长期债务余额——主要是抵押贷款——仅增长2.9%，低于2021年下半年的5.2%和去年同期的7.3%。

与此同时，2022年上半年，中国住户人民币存款增加10.3万亿元人民币（合1.5万亿美元），同比增长13%，为自2013年以来任何6个月期间的最大涨幅。相比之下，住户贷款仅增长8%，为2007年以来的最慢增速。

Growth of household debt is slowing

Increase over six months (%)



Growth rate of outstanding mid to long-term loans to Chinese households

Source: The People's Bank of China

许多提前还款的人不只有一处房产，也能很方便地筹到现金，而且一直在为第二或第三套住房贷款支付较高的年利率，在 5.5%至 6%之间。

例如，北京的一名独立咨询师 Bill Chen，于 2020 年申请了 125 万元人民币的 25 年期抵押贷款，在北京购买了第二套住房。但由于每月 6500 元的租金收入无法抵过每月 7826 元的还款（目前还款中四分之三是利息），而且没有其他有吸引力的投资选择，Bill Chen 决定今年夏天还清贷款。

他说：“我更喜欢可预测的回报，而节省房贷利息似乎是目前（我能得到的）唯一可预测的回报。”

房价下跌也促使 Bill Chen 还清贷款，以便在房价进一步下跌时卖掉房子。中国业主卖房之前通常必须还清所有贷款。

易居房地产研究院研究总监严跃进表示，提前还款的趋势反应出中国消费者越来越谨慎，因为北京方面控制负债累累的房地产开发商的行为打压了房价，并导致与该行业相关的理财产品收益率降至不到 4%。

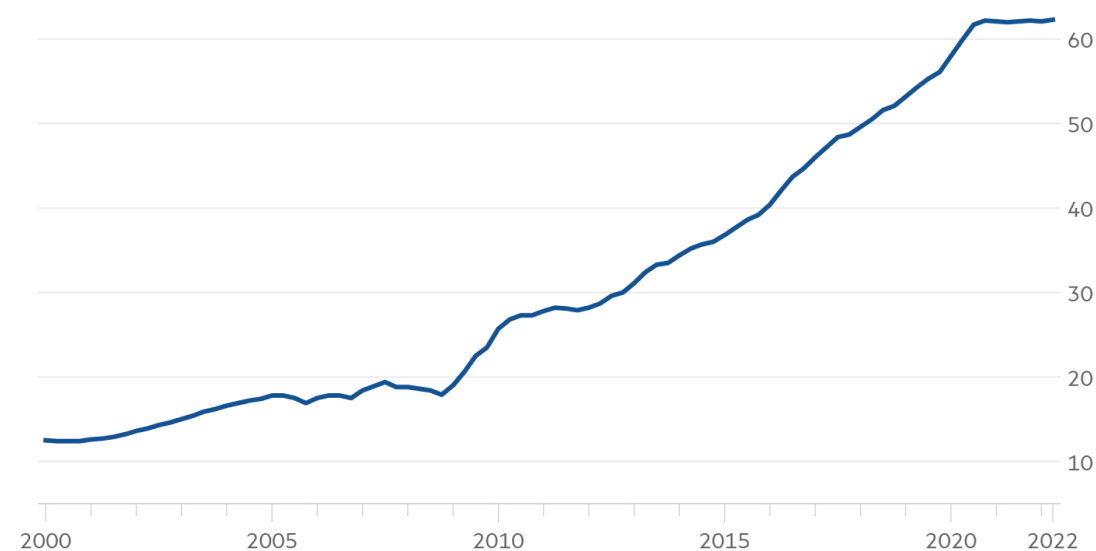
北京咨询机构金策前沿的创始人谭翊飞表示，该政策符合政府更广泛

的经济目标。他表示：“家庭债务去杠杆将有利于财务稳定，而且与政策制定者降低房地产泡沫风险的初始意图一致。”

国家金融与发展实验室的数据显示，中国家庭负债率——以债务与国内生产总值(GDP)之比来衡量——从2000年的不到5%，大幅上升至2021年底的62%。

Household leverage stabilises

Outstanding loans to Chinese households as % of nominal GDP



Source: National Institution for Finance & Development
© FT

但提前还款增多将给中国商业银行增加压力，让它们更难完成政府定下的放贷目标。这些银行将按揭贷款视为质量最高的资产之一。

“银行不喜欢提前还款，”严跃进表示，“如果提前付款数额飙升太

多，它们会无法完成监管者设定的年度贷款目标。”

招商银行表示，2022年上半年，其零售业务——主要由按揭贷款和信用卡债务组成——只占新增贷款的较小部分，远低于其60%的目标。该行上半年的净息差（一个关键盈利能力指标）收窄4个基点，至2.44%。

中国资产总值排名第六的银行交通银行8月1日表示，将对住房贷款和商业贷款的提前还款收取1%的补偿金。通常会免除此类补偿金的该行在收到大量投诉后撤回了上述通知。

中国央行已经做出一些努力来改善市场情绪、支持购房者，包括上周将5年期贷款市场报价利率(LPR)下调15个基点，至4.3%。LPR是按揭贷款的参考利率。

但2021年之前发放的按揭贷款大多设定了较高的固定利率，而浮动利率贷款只能每12个月调整一次利率。因此一些借款人急着在今年偿还按揭贷款，以尝试再申请一笔更便宜的贷款。

“我准备还清房贷，把房子卖了，然后买一套更大的房子，申请一笔利率更低的贷款。”住在上海的Bella Jiang表示，“节省成本应该提前进行。现在经济前景已经这么糟了，我不想让银行坐着白挣钱”

息。”