

## 居民房贷降杠杆

本报记者 郝亚娟 张漫游  
上海 北京报道

近段时间,在经历房贷利率

“打折”之后,“要不要提前还贷”的话题逐渐引起人们的关注。易居研究院发布的全国居民购房杠杆率研究月报指出,2022年

二季度,全国居民购房杠杆率下降至21.2%,已创下2012年三季度以来的历史最低值。《中国经营报》记者采访了解

到,房地产升值预期降低和理财收益整体下降是提前还贷行为的主要原因。分析指出,随着货币政策更

趋稳健,预计房贷利率后续仍有下降空间。对于现金流较为充裕的房贷居民而言,提前偿还贷款意味着贷款总量会有所减少,

能够缓解总体偿债压力。而对于现金储备比较紧张的还贷者,则有可能导致短期资金紧缺,购房者需做好综合、全面的考虑。

## 节省房贷利息

目前房价基本稳定,很多购房者会用非投资资金提前还贷。

张诺(化名)是近期提前还贷人群中的一员。他告诉记者:“今年以来,无论是我持有的理财产品还是市场上的其他产品,收益波动都比较大,破净的也不少,考虑把手中的房贷先还了。”

谈及这一现象,IPG(环亚投资集团)首席经济学家柏文喜认为:“背后的原因是经济下行压力下收入预期下滑和投资机会减少。”

根据央行的《2022年二季度金融机构贷款投向统计报告》,2022年二季度末,本外币住户贷款余额73.29万亿元,同比增长8.2%,增速比上年末低4.3个百分点;上半年增加2.18万亿元,同比少增2.39万亿元。

相应的,今年以来,全国居民购房杠杆率连续下降。易居研究院分析,主要原因是今年上半年个人住房贷款余额新增额下降过快,且降幅超过全国一、二手房成交总额。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉介绍称,今年上半年,我国住户贷款余额同比少增,主要是住房贷款少增1.94万亿元。“有的热点城市,今年新增个人住房贷款在下降。提前还的、到期的贷款,比新放出去的贷款要多。”

同策研究院研究总监宋红卫向记者分析道:“尽管我们调低了房贷利率,但是从绝对水平来看,房贷利率水平在国际上仍然处于较高水平。如30年100万元的按揭贷款,本息合计约180万元,其实利息的额度压力还是存在的。原来在房价上涨及经济增长的情况下,购房者



2022年二季度,全国居民购房杠杆率下降至21.2%,创下2012年三季度以来的历史最低值。视觉中国/图

比较关注房子升值空间,而目前房价基本稳定,很多购房者会把家庭的储蓄配置在理财或者股市里面。但近两年投资收益基本负增长,因此,很多购房者会把非投资的现金拿来提前还贷。”

“理论上,假设原来500万元商业住房个人贷款,每年按6%的偿还利率计算,不算本金偿付的话,每年利息支出为30万元。如果今年提前偿还100万元,则意味着未来每年需要支付的利息支出为24万元,每年节省6万元,再乘以偿还贷款的年限,应该说确实节省了一笔不菲的开支。”植信投资研究院资深研究员马泓向记者举例分析。

“从投资收益的角度,当前投资银行理财产品的收益率仅在3%~4%的水平,普遍低于房贷利率,这与往年8%左右较高的理财产品收

益率有很大的区别,已经无法完全覆盖房贷利息支出。因此,部分有一定投资基础的购房者选择先把部分房贷提前偿还。”马泓表示。

值得一提的是,近期坊间流传“向银行申请‘提前还贷’却被告知预约流程复杂、额度不够、收取补偿金”等内容。但据记者了解,按照合同约定,实际操作中并不存在此类问题。

某银行总行人士告诉记者:“从法律角度来看,贷款合同对客户申请提前还贷并未有硬性规定。客户在提出提前还贷申请后,从提出到更换、再到落地通常需要一个月的周期。具体在执行层面,部分网点员工向客户解释不到位,引起客户的误解。”他还提到,针对提前还款,房贷合同上均有规范性表述,一切都按照合同执行。

## 该不该提前还贷?

提前还贷节省了不小的利息开支,却会造成短期内的资金紧缺,购房者需做好综合、全面考虑。

根据贝壳研究院发布的重点城市主流房贷利率数据,2022年7月贝壳研究院监测的103个重点城市主流首套房贷利率为4.35%,二套房利率为5.07%,分别较上月回落7个基点和2个基点。

随着货币政策更趋稳健,业内人士预计,房贷利率后续仍有下降空间。

8月1日,央行召开下半年工作会议提出,稳健的货币政策实施力度进一步加大,引导公开市场7天期逆回购操作利率、中期借贷便利利率、1年期和5年期以上贷款市场报价利率适度下行,建立存款利率市场化调整机制。

中信证券方面认为,5月份,5年期LPR报价下调15bps,且央行将首套房按揭利率下限从LPR降为LPR减20bps。在此背景下,二季度全国平均房贷利率快速下降。6月全国平均房贷利率为4.62%,较3月大幅下降87bps,已经接近上一轮房贷利率的低点,即2016年9月的4.52%,预计后续房贷利率仍有下降空间。

面对房贷利率下降的预期,对于贷款人而言,是否要提前归还房贷?

宋红卫认为,从购房者方面看,提前还贷可降低未来的还贷压力,但也增加了家庭短期内的现金压力;从银行方面看,按揭贷款是银行最优质的一块收益产品,集中提前还贷的话,银行的收益会下降,但是银行的信贷额度会增加,对于银行拓展更多的购房者贷款有一定帮助。

“如果购房者本身闲置资金比较多,提前偿还的贷款规模对其本身日常开支没有太大影响,提前还贷应该说是不错的选择,既可以减轻日常负债压力,又节省长期利息支出。而对于本身现金储备比较紧张的人,如果用一笔规模不小的现金提前偿还房贷,尽管长期来看确实节省了不小的开支,但却造成短期手头资金紧缺,甚至还要通过其他方式再度增加新的贷款,那就得不偿失了。此外,部分贷款合同中对于提前还贷,可能还有支付补偿金或违约金的约定内容。因此,购房者需要提前做好综合、全面的考虑。”马泓如是说。

谈及各家银行对提前还款的政策和收费情况,高级经济师曹磊告诉记者,对于补偿金和违约金的收取,一般在贷款合同中会有条款约定,若双方在贷款之前就对合同条款进行了签字确认,则该条款在法律上是合理且合法的。曹磊进一步解释称,根据民法典中“意思自治”的原则,双方只需是在平等自愿的要求上进行的条款约定,且不违反法律及相关政策的要求,则意思有效。目前,国家政策层面及行业监管层面并不禁止相关的违约金和补偿金的收取,其中一方未按照合同约定履行义务,那么理应对违约的行为承担相应的责任。

易居研究院智库中心研究总监严跃进指出,银行规范收取提前还款补偿金,也说明近期一些

银行的提前还款现象或有所增加,这是需要注意的一个房贷新现象。

“过去,银行征收1%补偿金或违约金的情况,主要是针对一年内多次提前偿还贷款、偿还不足3年就提前偿还贷款等类型,有一定的限定标准。目前,各类提前还贷的行为都有可能要征收1%的违约金,这说明补偿金或违约金政策是偏严的。”严跃进分析。

严跃进建议,银行要充分认识到购房者提前还贷的心理,部分是考虑到还款压力想提前偿还,以减少后续的利息开支;部分是希望提前还贷进而把房产做抵押,进而获得成本更低的贷款;部分则是近期有闲余资金,投资别的理财领域会觉得不划算。银行要对此类提前还贷的动机有充分的认识,以便更好提供金融服务。

李宇嘉预测,为了降低月供、提振楼市预期,5年期LPR还会下降,房贷利率也会进一步下降,存量房贷提前偿还的可能性将逐渐增大。

易居研究院预计,随着三季度全国住宅成交量温和复苏,以及下半年个人住房贷款余额新增额大概率小幅复苏,下半年全国居民购房杠杆率还将继续下行,但趋势放缓。长期来看,为了行业良性、健康发展,房地产信贷温和收缩是本轮行业供给侧改革的必然趋势,住户部门杠杆率将在行业发展新模式逐渐稳定后缓慢下行。

## 数字化根基迭代夯实 金融转型衔枚疾进

本报记者 李晖 北京报道

在国家信息安全、成本和容量瓶颈的多重因素影响下,金融机构近年来数据库升级步伐逐步加快,也推动了数据库市场竞争和技术“赛马”的加剧。

《中国经营报》记者注意到,IDC咨询近期发布的相关报告显示

## 数据库迭代需求迫切

数据库与操作系统、中间件并称为系统软件的“三驾马车”,是金融机构不可或缺的组件。在金融机构数字化转型过程中,机构核心系统的改造最为关键,而数据库的升级则是根基。

据了解,自我国金融信息化起步以来,金融机构几乎清一色采用IOE产品(即IBM、Oracle和EMC,三者分别是小型机、数据库和高端存储的厂商)。这一组合也被视为大型金融机构后台的黄金架构,直到目前,我国金融机构数据库中,国际产品占比仍在80%左右。

在前述股份制银行数据业务人士看来,这也带来了较高的技术成本和潜在安全风险。他指出,数据库的国产化升级,既是自主可控、安全可信的金融安全建设需要,也是当前金融机构实际业务需求的折射。

IDC咨询在此前的一项调研中发现,在近年来金融行业海量数据、高并发场景下,类似以Oracle为代表的传统数据库在扩容和成本方面体现出较为明显的劣势,这些挑战至少包括:数据容量瓶颈(装不下)、高并发支撑能力(放不

示,2021年下半年中国关系型数据库软件市场规模达到15.8亿美元,同比增长34.9%。本土厂商的份额正在快速追赶上Oracle、IBM等传统国际厂商。

市场规模赶超助推技术性能的迭代。在从集中式向分布式变迁的路线探索中,一些本土数据库也在尝试通过技术攻坚

降低金融级分布式数据库的使用门槛。记者注意到,蚂蚁集团自主研发的分布式数据库OceanBase日前已经推出业内首个单机分布式一体化架构数据库,首次突破分布式数据库单机性能瓶颈,引发金融机构及更广泛市场参与者的关注。

“数据库迭代是大势所趋,但

也可以满足其他行业需要。这也是不少国产数据库在发展时,选择了金融场景作为攻坚重点的原因。据记者不完全统计,目前活跃在金融级数据库上的主要市场参与者包括蚂蚁集团旗下OceanBase、达梦、人大金仓、南大通用、阿里云、腾讯云、华为、中兴通讯、PingCAP、巨杉等,形成了学院系、创业系、巨头系等阵营。

实际上,金融机构由于需要应对高并发场景,其对分布式数据库的需求最大。以OceanBase为例,作为蚂蚁集团自主研发的分布式数据库,最初用于解决支付宝“双十一”期间巨大的交易峰值压力,于2017年开始对外输出。目前,该数据库在多家金融机构和政企领域落地应用,包括中国工商银行、南京银行、西安银行、常熟农商行、中国人保、中华保险、浙商证券、山东移动、中国石化等。

据腾讯云方面透露,其TDSQL数据库已在平安银行信用卡A+新核心系统国产化、秦皇岛银行金融核心分布式改造、张家港农商行核心系统数据库国产化落地等典型金融场景落地。

市场共识在于,金融机构对于数据库的性能和安全要求是顶级的,适配金融机构和通讯运营商的数据库,安全级别和性能要求通常

金融机构内部系统数量多、结构复杂,步子不会太快。整体来看,目前本土分布式数据库在中小金融机构核心系统升级上已经积累了一定实践案例,降低使用门槛也有利于客群再扩容,预计未来一到两年内会进入重点升级期。”一位股份制银行数据业务人士向记者表示。

除此之外,公开信息显示,华为GaussDB也已经在国有大型银行和一些股份制银行落地,而更早面世的中兴通讯GoldenDB已在股份制银行的信用卡系统实现商用。

调研显示,金融机构对分布式数据库的需求度和接受度较高,已经逐步将其应用于业务中台、对账单、自动分析、诈骗风险查询、外汇交易管理、风险预警系统等诸多系统中。

一家大型保险公司数据业务负责人认为,传统集中式数据库难以维持数据量增长的特征已经成为行业共识,但在核心数据库迁移升级过程中,会倾向应用层不做大的改造或重构,避免“数据库+应用”的双重风险叠加。

他也透露,此前该公司主要采用集中式架构,使用小型机、存储和集中式数据库等硬件设备。而在完成改造后,主要采用分布式架构,不仅架构灵活,也节约了大量的成本。“在分布式数据库升级后,成本大幅缩减了75%,分析型大数据加工处理能力提升了300%,有效应对了一些开门红等大促场景。”该负责人表示。

## 中小金融机构替代窗口期已现

虽然目前数据库在金融领域的升级换代已经起步,但金融机构特别是国有大型银行核心系统替换却很难一蹴而就。在通过与国有大型银行合作打磨调整过程中淬炼技术性能后,本土自主研发数据库率先在一些中小金融机构迎来了落地窗口期。

以江苏常熟农商行为例,该行自2018年开始引入OceanBase。江苏常熟农商行金融科技总部科技运营中心负责人唐明透露,经过两到三年的使用和推广,这一分布式数据库已经逐步应用到业务中台、手机银行以及大零售营销等近30个应用系统。2020年起,常熟农商行开始借助OceanBase进行两地三中心的改造,将容灾能力提升到了数据中心级别。

“进行分布式数据库改造后,我们的业务处理能力也开始大幅增强:每秒交易处理能力提升46倍,批量代发处理量每分钟大于20万笔,日终批处理缩短至10分钟以内。”唐明透露。

但在大型银行的核心系统替代上,挑战仍比较多。一位通讯运营商大数据分析业务负责人向记者表示,数据库一旦改造,其以上的中间件、应用层系统等生态上下游也需要同步进行兼容改造,这也成为很多金融机构此前动力不足的原因。目前,银行领域分布式技术处在快速落地阶段,部分银行分布式架构特点是混合模式,数据库层面仍然普遍采用集中式架构,应用层面普遍使用分布式架构。

作为生态上下游,银行IT系统服务商也正在加快对国产

分布式数据库的适配兼容探索。中电信商业分析事业部总经理杜啸宇向记者表示,异构平台适配难、大数据量搬迁难、数据核对难是当前金融机构数据库迁移替代的主要难题。这需要软件服务商做好“承接”——既能支持包括数据库在内的国产软硬件,也能灵活支持银行的多类场景,实现组件与组件之间松散耦合、“去中心化”为产品创新和服务创新提供支撑。

OceanBase首席执行官杨冰在接受记者采访时表示,国有大型银行和股份制银行对于技术的验证显然会更加谨慎,时间会更长,投入也大,但对数据库服务商的性能打磨和场景适配很有帮助,中小银行相对更愿意接受服务商和应用层软件商来进行技术革新。

“相比之下,我们预计针对中小银行核心系统替代的业务推广期会集中在这一两年,股份制银行和国有大型银行核心系统的迭代仍在路上。”他表示。

据记者了解,目前有超过1/4的金融客户已经开始使用OceanBase升级其核心系统。一批金融机构已经在核心系统当中全栈使用OceanBase,并且稳定运行超过一年时间。“相比几个版本,OceanBase 4.0大幅度提升了交易处理能力,实现了由全场景向量化能力覆盖,将故障恢复时间从30秒优化到了8秒。”杨冰透露。

而针对上述故障恢复时间的指标优化,有银行技术人员向记者表示,金融机构应该非常感兴趣,在这方面机构受到的监管检查和压力是比较大的。