

房贷博弈“兔”变

本报记者 杨井鑫 北京报道

随着市场利率的不断下行，银行存量房贷迎来了一波提前还款潮。

据《中国经营报》记者了解，

扎堆还款

在利率持续下降的趋势下，有不少人会有债务置换的想法，用低利率的债务置换高利率的债务。

家住北京海淀区的李明（化名）刚刚向银行提交了提前偿还房贷的申请，银行承诺一个月后给予答复。此前，他为了偿还这笔贷款已经等待了两个月的时间才预约上。

“太难了！”李明表示，之前申请房贷的时候难，没想到现在提前还贷会更难。

2021年下半年，李明在北京海淀区为孩子读书看上了一套总价600多万元的房子，向银行申请贷款150万元。当时由于房地产政策收紧额度紧张，不少银行暂停了放款，李明也因此找了好几家银行，等了两个月才办理完所有的手续顺利拿到贷款。

“贷款的利率有上浮，年化在5.7%，贷款期限25年，一个月还款在9000元左右。”李明告诉记者，当时能从银行贷到款已经很不容易了，利率上浮一些也没有在意。

然而，一年后的情况却出现了180度的大反转。按照他的说法，他发现偿还了一年的房贷金额超过了10万元，但贷款本金减少却仅有2万多元，大部分的还款都是利息。与此同时，2022年一年的房贷利率一降再降，这让他萌生了提前还贷的想法。

“现在新办理的房贷利率都在4%以下了，消费贷的利率甚至低到了3.4%，相比5.7%的房贷利率差距太大了。一些银行重新推出的房抵消费贷的年化利率也就4.3%，眼下还掉一部分贷款是比较合适的。”李明称。

央行数据显示，2017年三季度至2022年一季度，个人住房贷款加权平均利率持续高于5%，而2022年12月新发放个人住房贷款平均利率为4.26%，为有统计以来最低

高潮，且持续时间已经长达数月。在银行限额的政策下，“还贷难”已经成为市场高度关注的话题。

据《中国经营报》记者了解，

由于申请提前偿还房贷客户数量越来越多，排长队的现象也越来越严重，部分银行还款等待期限最长达到半年。面对提前还贷的

冲击，有的银行取消了线上预约功能，有的银行要求最低还款额度，还有一些银行捆绑信用卡办理或理财业务。



随着市场利率的不断下行，银行存量房贷迎来了一波提前还贷高潮。

视觉中国/图

水平。

记者了解到，李明夫妇过去一年积攒了一些钱，双方的父母家里也凑了凑，包括两人在春节前会有一笔年终奖收入。他计划先偿还60多万元本金，并在2022年12月跟银行进行了沟通。

“银行当时给的反馈就是排队等消息，有消息了再填写申请表，然后银行才会正式受理。按照约定，客户提前还款需要提前一个月时间跟银行申请，这也就是说银行受理提交申请再等一个月才完事。”李明告诉记者。

李明称，房贷提前还款主要是卡在预约排队上，银行受理了进度

也就快了。“准备将能凑到的钱先顶上去，然后通过消费贷作为一些流动资金供日常开销。消费贷随借随还，并且利率还低，总体算下来能省不少。”

像李明一样琢磨提前还房贷的人还有很多，而有一批人则是因为目前市场投资收益太低的缘故。

“以前都说贷款要尽可能多地贷，手上多留灵活资金。尤其是对于一些在炒股、理财方面有投资经验的人而言，投资收益一般是能够跑赢银行贷款利率的，但是眼下的情况却有所不同。”北京一家投资公司从业人士表示，在市场利率不断走低的情况下，房贷利率高位“站

岗”的现象明显，而投资收益很难跑赢贷款利率。大多数的理财产品收益不到3%，一些基金投资甚至会有亏损情况出现，这也是老百姓扎堆提前偿还贷款的根本原因。

上海易居房地产研究院梳理的数据显示，2023年1月以来，全国已有不少于30个城市降低房贷利率或执行低利率，包括兰州、天津、武汉、太原、无锡、珠海等30个城市房贷利率低于4.1%。

上述投资公司人士认为，在利率持续下降的趋势下，老百姓的账算得很明白，有不少人会有债务置换的想法，用低利率的债务置换高利率的债务。

理性应对

适度降低存量房贷利率，有助于减轻居民住房消费负担，减少提前还贷行为。比如，逐步缩窄存量房贷与新增房贷间的利差，进一步降低住房消费者的负担。

面对势头猛烈的提前还贷潮，银行也感到了压力。

“每天都会有50多人办理提前还房贷业务，这是以前从来没有过的。”北京朝阳区某国有大行个贷中心人士称，由于银行提前还房贷是有总体限额的，所以只能排队。

记者在北京调查发现，目前工农中建等国有大行提前偿还房贷都需要预约，前提是必须偿还贷款的时间满一年才能申请。以前大部分银行都接受线上的预约申请，而现在由于业务量大纷纷关闭了线上的预约申请选择通道。

“排队已经到4月份之后了，而且咨询的人很多。”上述个贷中心人士表示。

“银行实际上不愿看到扎堆提前偿还房贷，毕竟房贷在银行都是属于优质资产，有稳定的现金流，且之前的贷款收益还高。”一家股份制银行零售部负责人表示，这肯定影响到了银行的营业收入和预期收益。

记者在调查中了解到，部分银行对提前偿还房贷行为也采取了一些应对措施。比如取消了线上预约和还款，要求贷款人到网点现场办理业务，这让很多身处外地的务工人员感到“跑一趟太麻烦”。再如对提前偿还房贷的额度进行调整，以前偿还最低额是1万元，而现在则将最低额抬高到本金的十分之一。此外，有部分银行对于提前偿还贷款的行为收取违约金。

在部分地区，一些中小银行面对提前还房贷的客户则将申请与银行业务捆绑。一家券商行业分析师表示，银行对于

VIP客户在办理提前偿还房贷进度上会更快，而成为银行VIP客户仅仅需要在账户上存储一些资金或者购买一定额度的银行理财。

记者了解到，部分地区监管部门收到关于提前还房贷的投诉有所增多，其中一些涉及到与存款、理财、办理信用卡、保险等业务的捆绑。

此外，市场上对于提前还房贷的抱怨声也渐涨。市场人士认为，银行在办理该业务时设限和排队是一种合理合法的“战术”，但是没有顾及到客户的需求和利益。

对此，复旦大学金融研究院兼职研究员董希淼建议，适度降低存量房贷利率，有助于减轻居民住房消费负担，减少提前还贷行为。比如，对利率过高的存量房贷利率提供额外打折或减少加点等优惠政策，逐步缩窄存量房贷与新增房贷间的利差，进一步降低住房消费者的负担，有效解决居民扎堆提前还款及违规“转贷”等问题。

建行相关人士认为，提前偿还房贷不建议跟风，要根据自身的情况来定。“如果手上有闲置资金可以考虑偿还部分贷款，但是不建议通过贷款等负债形式来还贷。另外，对于房贷已经偿还时间较长的贷款来说，剩余的大部分是贷款本金，提前偿还也是不合适的。”

“目前银行房贷利率进一步下降的空间有限，这意味着提前还房贷现象仅是一时的，但是存量房贷的规模大，影响比较广，受到的关注度也高。”一家券商行业分析师认为，下半年这种情况会有一定程度缓解。

取消“连坐机制” 投行责任压实趋向“精准化”

最大限度减少“误伤”

本报记者 崔文静 夏欣 北京报道

伴随全面注册制的正式启动，投行等中介机构及其所服务的企业们迎来一个好消息，在证监会日前就全面注册制向社会公开征求意见的《首次公开发行股票注册管理办法（征求意见稿）》（以下简称《管理办法》）中，“连坐机制”被取消。

此前，“连坐机制”在已经试点注册制的科创板和创业板均施行，简单来说，即如果投行等中介机构的一个IPO项目涉嫌违规或被立案调查，那么该机构的其他IPO、再融资等项目普遍受牵连，被不予受理或中止审查。由于单个IPO项目处于立案调查阶段而导致数十个IPO项目被强制按下暂停键的情况时有发生。

多位受访保荐代表人告诉《中国经营报》记者，“连坐机制”是我国资本市场发展过程中的阶段性产物，在敦促中介机构尤其是投行归位尽责中发挥过震慑作用。但随着资本市场的深入发展和制度完善之下违规责任惩处的“精准化”，“连坐机制”拉低审核效率等弊端日渐显现。取消“连坐机制”是监管压实中介机构责任的细化和制度完善的体现，无论对券商还是其所服务的企业来说均大有裨益。

2月1日，全面注册制正式启动，当日，证监会就《管理办法》等向社会公开征求意见。为业内人士普遍赞誉的是，《管理办法》中取消了“连坐机制”。

在此番发布首次公开发行股票相关的《管理办法》之前，科创板和创业板曾分别实施《科创板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》（以下简称“《科创板管理办法》”）和《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》（以下简称“《创业板管理办法》”），二者均采用“连坐机制”。

具体来看，《科创板管理办

法》第三十条明确，在包括“发行人的保荐人，以及律师事务所、会计师事务所等证券服务机构因首次公开发行股票、上市公司证券发行、并购重组业务涉嫌违法违规，或者其他业务涉嫌违法违规且对市场有重大影响被中国证监会立案调查，或者被司法机关侦查，尚未结案”等八大情况下，发行人、保荐人应当及时书面报告交易所或者中国证监会，交易所或者中国证监会应当中止相应履行上市审核程序或者发行注册程序。《创业板管理办法》第二十九条规定与之类似。而在证监会日

前发布的《管理办法》中，上述规定则被悉数取消。

联储证券保荐代表人张俊亮告诉记者，“连坐机制”是我国资本市场发展过程中的阶段性产物，在保障投行类申报项目的合法合规上起到了应有的震慑作用。但随着我国资本市场法治体系的日趋完善，该机制所能起到的震慑作用已逐渐被其他更科学精准的法规所替代。同时，其本身自带的影响面过大、拉低审核效率等弊端也日渐显现。

张俊亮进一步解释道，随着本次注册制的全面推行，各个板

块的新股发行将呈现常态化。无论从监管机构角度，还是从市场参与者角度，都希望将项目违规责任范围由“漫灌式”向“精准化”迈进。

“从以往实践来看，经常出现某证券服务机构涉嫌违规或被立案调查而导致数十个IPO项目被强制暂停的情形，这不仅对新股发行市场节奏造成不利影响，而且对被‘误伤’的市场主体而言也有失公允。本次对该部分内容的调整顺应行业趋势。”张俊亮指出。

某头部券商保荐代表人郑晨豪（化名）认为，取消“连坐机制”无

论对企业还是券商而言都是一大利好。对于券商来说，可以减少业务受干扰程度，有利于业务量的扩大；对于企业来说，无论是IPO还是定增等，都需要卡时间节点，取消“连坐机制”可以降低对企业相关业务推进度的影响，更好维护企业利益。

同时，取消“连坐机制”并不意味着放低要求，而是待处罚结果落地之后一起整治，既可以最大限度减少“误伤”，又能够为企业和券商留下缓冲时间，以便合理安排项目进度，最大限度降低可能对企业带来的波及。

行项目从开始到结束的各个方面，无论是最前端的内控制度建设，还是项目推进过程中的具体事项，抑或后期的底稿归档等环节，均对应有明确可量化的考核评价要求。

“《评价办法》的评分系统在兼顾全面的前提下，做到了重点分明，‘执业质量评价’所占权重最大，而‘执业质量评价’本身也最大程度凸显了主次分明的特点。但凡有券商直接碰触到《证券公司投行业务质量评价指标》中列示的五大负面事项，由此带来的对评价排名的负面影响不可估量，而这些负面影响的不利后果也会通过内部追责制度传导至最终责任个体。这种压力将无时无刻不在提醒券商及其投行从业人员在执业过程中保持最强的责任心，投行责任压实效果明显。”张俊亮表示。

质量评价更加细化

注册制于2019年首次在科创板试点，随后，创业板和北交所分别于2020年和2021年启动注册制。注册制改革试点三年多来得到市场的普遍认可，受此影响，此次证监会发布的《管理办法》整体上延续了科创板、创业板、北交所的相关要求。同时，对其个别条款进行了与时俱进的实质性调整。

多位保荐代表人告诉记者，随着监管对投行勤勉尽责要求的提高和处罚力度的加大，投行从业人员普遍感到压在肩头的担子越来越重，不少投行离开了券商，留下来的则不断提高自身执业规范度。一些此前可以为常的“美化”不再敢做；部分过去常做的存在一定风险的项目，如今则不再敢接；投行主动帮助企业“带病闯关”的现象少之又少；个别企业存在问题而保荐机构未披露的原因，大多不

再是投行刻意隐瞒不报而是专业素养不够未能及时发现。

如今，在监管“零容忍”压实中介责任之下，无论是投行的整体执业质量，还是单个投行的勤勉尽责意识，均较过去有了极大提升，这从近年来监管开出的投行相关罚单中可见一斑。

自2021年起，投行罚单明显增多，当年共开出投行相关罚单70份。其中，仅4月6日晚间证监会网站集中公布的投行业务违规处罚信息即多达29条，多家行业排名前十的券商亦被约谈或收到警示函。时至2022年，投行罚单数量降至40份（包括21份债券业务罚单和23份股权业务罚单），较2021年下降42.86%。值得注意的是，罚单数量下降的同时，监管的查处则更为细化。2022年被罚的保荐代理

人数量达到103人，为过去三年间首次破百。

张俊亮认为，随着注册制的全面实行，监管机构专业分工更加明确，监管力度持续加重趋势已不可逆。在此大环境下，投行业务链条上的从业人员感受到的压力是实实在在的。本着对受雇单位负责、对自身职业生涯负责的态度，从业人员在执业过程中不再敢轻易让项目“带病”流入下一环节，从而最大程度保证了投行项目的质量。

值得一提的是，中国证券业协会于2022年12月2日下发《证券公司投行业务质量评价办法（试行）》（以下简称《评价办法》），开始对券商投行业务进行更加细化的质量评价，标志着监管对投行责任压实态度的加强和约束投行行为规范的细化。《评价办法》所涉内容涵盖投