

提前还房贷：都是理财惹的祸？

本报记者 张漫游 北京报道

此前备受市场关注的“提前还贷”，仍未现退去的迹象。

“近期还有不少客户来咨询提前还房贷的事宜。”某国有银行客

提前还贷原因各异

整体存款利率下调叠加股市波动较大，导致2022年存款利率和理财产品收益率都明显下滑，居民投资意愿有所下降。

“一个月前，我通过线上渠道向银行申请提前偿还部分房贷，前两天已成功扣款。”刚刚在银行实现部分房贷提前还款的刘伟（化名）向记者算了一笔账：“3年前，我从银行以等额本金的方式贷款105万元，现在每个月的还款利率还高达5.1%。提前还款20万元后，我的月还款金额从6900多元减少到了5500多元。”

前述国有银行客户经理表示，通过网络申请会比较快，多数都是一个月就通过审核并成功扣款。如果是线下预约还款可能时间周期比较长，大概要3个月。此外，在今年2月期间集中申请提前还房贷的借款人，已陆续在近期通过了银行审核。

谈及提前还贷的原因，宋红卫总结道，当前投资市场低收益率与存量房贷形成较大的差距，很多居民购房是在利率高点，尤其是在2020年之前购买房子的，其房贷利率多是在5%~6%，而目前银行理财等稳健投资方式收益均在2%~3%。因此，将手中资产提前还贷的收益要高于其他资产配置方式。

刘伟亦坦言，他用于提前还款的20万元此前是存在银行的3年定期存款，利率是3.35%。“现在3.35%的存款产品已经很少了，且与5.1%的贷款利率相比，3.35%的存款利息也微不足道。而且，近两年我的工资收入也受到了影响，提前还款可以降低月供压力。如果之后还有闲钱，还计划陆续提前还款。”

“一方面，整体存款利率在2022年有所下调，再加上债券市场于2022年年底时波动较大，导致2022年不管是存款利率还是理财产品收益率都有明显下滑，这也使得居民的投资意愿有所下降。另

户经理如是说。《中国经营报》记者在采访中了解到，近期到银行咨询提前还房贷的客户依然络绎不绝，尤其是在首套房和二套房的房贷利率还在持续下降的背景下。

业内人士认为，如果房贷利率

继续下调，可能会进一步增加提前还贷的情况。“房贷利率下降，存量贷款和新贷款利差变大，甚至会激发贷款户通过倒贷行为提前还款。”同策研究院研究总监宋红卫提示道。

一方面，在此前疫情的影响下，居民对就业、收入的预期变差，消费能力和消费意愿也受到制约，叠加部分开发商现金流恶化，导致一些楼盘延期交付，影响了居民购房和新增按揭贷款的需求。”惠誉评级亚太区金融机构评级董事薛慧如指出。

宋红卫认为，存量房贷高利率与新增贷款低利率形成的对比，也影响了居民提前还房贷的心理。

贝壳研究院监测显示，2023年5月贝壳百城首套主流房贷利率平均为4.0%，较上月微降1BP；二套主流房贷利率平均为4.91%，与上月持平。5月首、二套主流房贷利率较去年同期分别回落91BP和41BP。

“今年年初，房贷利率随LPR（贷款市场报价利率）调整后，我们的贷款利率还是高达5.3%。去年以来，我就关注到房贷市场利率普降的情况，如今我家所在的楼盘，二手房贷款利率都比我们的贷款利率低，更催生了我想要提前还贷的意愿。但苦于现在没有可用资金，还没有实施。”杨毅（化名）告诉记者。

宋红卫表示：“当前各地为了刺激房地产市场合理需求的释放，调低了首套房和二套房的贷款，利率水平在3%~4%，导致很多居民的倒贷行为，也就是利用经营贷或者消费贷等低息过桥贷款资金，先还掉高息贷款，再将房产过户给家人，重新申请低息贷款，而房产仍然在自己手中，这也促使存量的提前还贷行为。不过，通过居民中短期消费贷款数据来看，4月数据大幅下降，说明倒贷的行为在下降。”

针对可能存在的倒贷行为，此前监管部门也进行了警示。如山东省地方金融监督管理局提示道，另

盲目转贷可能会产生三类风险：一是可能涉嫌骗取贷款罪，触犯刑律。办理经营贷，借款人须如实向银行提供贷款申请资料，比如营业执照、经营流水等，若通过伪造流水、包装空壳公司等手段获得申请经营贷资格，涉嫌骗取银行贷款，消费者会被追究刑事责任。二是产生不良征信记录，影响个人申办金融业务。银行若发现经营贷款资金未按照合同约定使用，将追究借款人违约责任，届时借款人不但要提前还贷且受罚，个人征信也会受到影响。三是个人信息泄露，危及个人信息安全。从目前掌握情况看，部分中介为谋取非法利益，在消费者不知情的情况下，将办理业务中获知的客户重要信息泄露给他人，或者出售客户信息谋取非法利益。

谈及房贷的后续走势，宋红卫认为，从5月房贷利率趋势来看，基本与4月持平，预计未来房贷利率会基本稳定。“低房贷利率对于市场不利的影响已经显现出来，提前还贷、倒贷现象都是基于低利率房贷的影响。如果房贷利率进一步下降，可能会加剧这一趋势。同时，如果房贷有下降的预期，那么大部分人都会等到利率下降以后再入市，会造成有效需求的延迟释放，这对于房地产市场稳定有负面影响。”

“2022年以来LPR多次下调，2023年利率水平一直是在比较低的水平。我们的宏观团队预计，今年总体LPR预计会维持在相对平稳的水平上。对银行而言，息差方面的压力也越来越大。结合内外部宏观环境，预计未来再大幅下调房贷利率的空间不是特别大。”薛慧如补充道。

多地调低首套房和二套房贷款利率，刺激合理需求释放。

还贷压力或持续到6月

从当前房地产市场以及金融市场数据来看，预计还贷压力会持续到6月左右，此后这一现象会有所缓解。

“虽然到目前为止没有明显看到提前还贷有收敛的迹象，但从边际的变化来看，还是有一些有利的变化。从消费意愿来看，可以明显感受到，伴随着疫情的缓解和防控政策的退出，整体居民的消费能力和消费意愿显著提升。从投资渠道来看，今年经济有企稳复苏的迹象，金融市场的波动逐渐放慢，各项金融产品的投资收益率也有逐步企稳的迹象。如果居民的投资意愿慢慢恢复，对消费的信心有所加强，居民提前还贷的冲动可能会慢慢收敛。”薛慧如告诉记者。

宋红卫则预测，从当前房地产市场以及金融市场数据来看，预计还贷压力会持续到6月左右，此后这一现象会有缓解。

此外，山东省地方金融监督管理局提示称，是否提前还贷，应算好经济账。若购房者自有资金充足，且短期内没有投资或较大采购需求，可以提前还贷，以降低利息负担；若现有贷款系公积金贷款或者利率显著较低的房贷，要综合衡量与投资理财收益率之间的关系，不建议盲目提前还

贷。对存量贷款利率较高的金融消费者，可以根据贷款合同中规定的还款方式，结合已还款期限和个人还贷能力等进行综合判断，决定是否提前还贷；也可以将住房商业贷款转为公积金贷款，降低利息负担。

而谈及提前还贷对于银行的影响，宋红卫坦言：“目前来看，房贷是银行最优质的资产，周期长、收益高且稳定，随着还贷潮的兴起，银行存量贷款规模下降，直接影响了银行的收益。由于之前银行还有经营贷和消费贷的任务指标，对于资金中介的违规操作也睁一只眼闭一只眼，如今监管部门开始了6个月的资金整顿，预计提前还贷尤其是违规套取经营贷的现象会有所好转。”

上述6个月的资金整顿是指监管部门依据《关于开展不法贷款中介专项治理行动的通知》，开展的为期6个月（2023年3月15日~2023年9月15日）的不法贷款中介专项治理行动。

不过，薛慧如认为，提前还贷不会对银行的盈利和贷款增长构成重大威胁，因为随着经济逐步

企稳复苏，提前还贷这股潮流的驱动在边际上会有一些减弱的迹象。“从下半年开始，可以关注这种边际的变化，如果未来这个趋势没有变化甚至加剧，对银行确实会有一些盈利和资产配置方面的压力。”

薛慧如进一步分析称，首先，从盈利压力来看，2022年几次LPR下调之后，整个按揭贷款的重定价和存款的竞争，导致银行本身净息差压力就比较大。如果未来提前还贷继续演进，银行就不得不在整个利率中枢比较低的环境下，把信贷资源投向一些收益率更低的资产，对银行的净息差压力可以说是雪上加霜。

其次，从资产的配置压力来看，住房按揭贷款在银行贷款资产池里占比较高，资产质量也比較稳健。到2022年末，按揭的不良率不到0.5%，在整个行业贷款的占比接近20%，贷款价值比在60%以下。如果提前还贷的现象持续并且加剧，银行可能不得不寻求其他的替代资产，替代资产的质量能不能像按揭贷款这样稳健有待观察。



多地调低首套房和二套房贷款利率，刺激合理需求释放。

视觉中国/图

低风险特质明显 ESG 理财快速扩展

发行数量快速增长

本报记者 慈玉鹏 北京报道

“波动不太大，但收益也不高，整体比较稳定。”一位在2022年购买一款某股份制银行ESG理财产品个人投资者表示，对于所投资的产品并不是特别了解，仅因为感觉ESG概念较火，并且相对基金类产品风险也不高，所以就试了下水。

《中国经营报》记者统计发现，自2019年以来，ESG理财产品数量实现连年高增长，其中2022年发行数量同比上年增长89.04%。今年以来，ESG理财产品继续扩容，共有超50只产品上线募集资金，目前ESG理财产品已达到千亿元规模。但是，权益类产品数量很少，截至5月26日，205只存续ESG理财产品中，仅有一只为权益类，固收类及混合类产品占据绝对主流地位。

记者采访了解到，我国ESG投资监管体系日渐完善，但仍缺乏ESG信息披露和评价标准，投资者教育亦需加强。业内人士同时指出，需针对重点个人群体加强市场营销，引导投资者了解ESG理财产品特质，带动更多个人投资者参与。

中国理财网数据显示，截至5月26日，银行ESG理财产品共计208只（包括在售和存续）。其中，存续期银行ESG理财产品205只，在售期银行ESG理财产品3只。今年以来，已有54只ESG理财产品上线募集资金。

在“双碳”和绿色发展背景下，银行和理财公司积极落实绿色金融发展战略，ESG理财产品发行数量逐年增长。经记者统计，2019年、2020年、2021年、2022年，ESG产品分别发行13只、44只、73只、138只。

目前，ESG理财产品已破千亿元规模。据原银保监会披露的数据，截至2022年末，理财产品投向ESG主题规模超过1300亿元。

此外，近年来参与发行ESG理财产品的机构也不断增加。其中，全国性银行理财子公司是发行主

普益标准首席经济学家王鹏

市场仍需建设推广

记者采访了解到，ESG主题理财产品认购起点较低、期限较长、风险水平较低。从投资方向来看，ESG主题理财产品重点投资标的包括绿色债券、绿色ABS等，涵盖生态保护、节能环保、绿色建筑等领域。

从风险等级来看，目前存续的205只产品中，124只产品风险等级为二级（中低），占比为60.49%；79只产品风险等级为三级（中），占比为38.53%；2只产品风险等级为四级（中高），占比为0.98%，中低风险及中等风险产品合计产品超过99%。

2022年，理财产品市场呈现大面积的破净趋势，多数理财产品的净值呈现一定幅度回调，理财产品

认为，近年来，全球气候变化、环境污染等问题不断突出，具有可持续发展理念的ESG投资快速兴起，从环境、社会和公司治理三个方面引导社会资本流入绿色发展领域。当前，践行ESG理念已经在全球范围内形成共识，国外ESG资管产品规模在过去10年间快速增长，国内的ESG投资也越来越受到重视。

目前，ESG理财产品已破千亿元规模。据原银保监会披露的数据，截至2022年末，理财产品投向ESG主题规模超过1300亿元。

此外，近年来参与发行ESG理财产品的机构也不断增加。其中，全国性银行理财子公司是发行主

普益标准首席经济学家王鹏

力。经记者统计，截至5月26日，处于存续期的205只ESG理财产品中，164只由理财子公司发行，数量占比为80%；18只由城商行机构发行，占比8.78%；19只由外资银行机构发行，占比9.27%；3只由农村合作金融机构发行，占比1.46%。

其中，农银理财、华夏理财、兴银理财存量ESG理财产品数量位列前三，存续产品数量分别为58只、33只、24只。

值得注意的是，目前权益类ESG理财产品仍很稀缺。经记者统计，从投资类型上看，205只存续产品中，固定收益类为139只，混合类产品数量为65只，权益类产品数量为1只，占比分别约为67.80%、

31.71%、0.48%，固定收益类产品及混合类产品是绝对主流。

上述存续产品中唯一的权益类ESG产品，为一家股份制银行旗下理财公司发行的“阳光红ESG系列精选”。中国理财网数据显示，该产品运作模式为开放净值型，2021年末至今，该产品累计净值小幅波动下降。

从产品期限类型看，记者统计发现，ESG理财产品绝大多数产品期限在3年以内。上述205只存续的ESG产品中，42只产品期限类型为“T+0”，占比为20.49%；3只产品期限类型为“7天（含）以内”，另有3只产品为“7天~1个月（含）”；62只产品期限类型为“6~12个月”，

占比为30.24%；79只产品期限类型为“1~3年”，占比38.57%；另有3只产品期限类型为3年以上。

另外，上述205只产品中，74只为封闭式净值型，131只为开放式净值型，占比分别为36.09%、63.91%，运作模式上开放式净值型是主流。

从机构角度看，普益标准研报显示，各类型资管机构在投资研究中逐步践行ESG理念，银行ESG理财产品方兴未艾，对于银行，特别是理财公司来说，将ESG投资理念融入到理财产品的运作管理当中，能有效防控产品风险并实现投资收益，进而能够实现理财业务发展的差异化。

纷纷下调业绩比较基准以修正投资者预期，ESG产品亦受到冲击，但目前整体回暖。具体来说，截至5月26日，目前存续的205只产品中，共有191只产品净值大于1。其中，19只产品净值大于1.2，172只产品位于1.2至1之间；4只产品净值等于1；5只产品净值小于1，占比仅为2.43%。

从产品业绩比较基准看，普益标准数据显示，2022年12月末ESG理财产品的平均业绩比较基准上限在3.5%左右，目前该指标正在提高。

据记者统计，今年以来至5月26日，共有15只新募集资金的ESG理财产品公示了业绩比较基准上

限数据，其平均值为5.14%。15只产品中，共有10只产品业绩比较基准上限大于等于5.6%，显著高于去年12月末平均水平。举例来说，5月18日开始募集资金的上银理财“价值甄选”系列ESG主题理财产品，其业绩比较基准上限为4%；5月9日开始募集资金的天津银行“环程财富—ESG精选固收增强年开放净值型21期”，其业绩比较基准上限为5.6%。

谈及ESG发展的问题，一位股份制银行人士表示，我国ESG投资监管体系日渐完善，但是在引导和激励ESG投资方面还存在不足。一是缺乏ESG信息披露和评价标准，尚未强制上市公司披露ESG信

息，信息披露缺乏统一规则和指导，ESG投资数据基础薄弱，ESG评级缺失。

二是，个人投资者参与ESG投资的重要性不可忽视，未来需要加强ESG投资者教育，针对重点个人群体加强市场营销，引导投资者了解ESG理财产品特质，带动更多个人投资者参与。

普益标准研报显示，现阶段银行理财践行ESG理念仍然面临国内投资者接受度不高、有效需求不足，缺乏真正反映国内市场的ESG评级体系，以及机构ESG信息披露不完备、实践应用程度低等问题，而这有赖于银行对于投资者教育的持续推进和各类机构的积极参与。同时，需要银行或相关服务机

构搭建能够真正反映国内市场发展的ESG评级体系。

一位华南地区国有银行人士表示，目前ESG信息披露标准不够完善，企业ESG信息披露的意愿较低，导致ESG相关数据不完备。在

ESG信息披露标准的制定方面，未来可增加强制性的ESG信息披露要求，督促企业披露真实并有效的ESG数据。

该人士同时指出，目前，我国

ESG投资正处于发展阶段，部分投

资者对于ESG投资的理解不够深入，金融机构在引入ESG投资产品的同时要加强ESG相关的投资者教育工作，帮助投资者搭建基于ESG投资的金融产品筛选框架。