

# 为啥扎堆提前还房贷？

本报记者 廖睿灵

“预约还款的人多，需要等一阵子”“以前排队等银行放贷，现在排队等着还贷”……最近，全国多个城市出现购房者“提前还贷”现象。

“手里有钱，提前还贷”本属房地产市场中的正常现象，但为啥近期较为集中？这对贷款方、银行来说有何利弊？如何判断是否应该提前还款？本报记者进行了采访。

## 部分购房者希望提前还款

“我去年底提前还了一笔25万元的房贷，现在每个月月供大概能减少1000多元，整体利息能省下十几万元。”家住天津的陈爽是“提前还贷潮”中的一员。去年底还完款后，她又给自己定了一个“小目标”：继续攒钱，每隔一段时间就提前还一笔房贷。

眼下，“提前还贷”成了社交平台上的热词。北京一家国有大行工作人员告诉记者，从去年下半年开始，来咨询提前还房贷的购房者明显增多，今年以来更是增加了不少，“其中一些客户已经多次申请提前还贷”。

购房者为啥扎堆申请提前还贷？

有的是为了缩短贷款年限。前年在上海购置了一套房产的李先生最近准备向银行申请提前还贷，“我用银行APP上的‘贷款计算器’大致算了算，如果今年8月前能提前还70万元贷款，那么我原本30年期的贷款就可以提前12年还完。”他说。

有的希望减轻月供压力。“提前还贷后我的还款年限虽然没有缩短，但月供压力确实能小一些。我打算这几年置换一套房产，到时候手里的本金也能多一点，不用承担太重的利息负担。”陈爽说。

还有的购房者把提前还贷看作新的投资手段。来自重庆的许莎莎最近提交了一笔提前还贷申请，她告诉记者：“前几年手里有积蓄时我会买一些理财产品，但去年以来理财、基金等产品收益都不太理想，甚至跑不过房贷利率，索性提前把房贷还了，也算是一种投资。”

“提前还贷”在购房群体中流行开来，但申请还款似乎“没那么容易”。采访中，部分购房者说：“去年还可以在在线上还款，今年只能到线下申请了”“我1月份提交的申请，个贷经理说要排到几个月之后了”……

据银行工作人员解释，提前还贷“排队”一方面是由于春节前后相关业务堆积，另一方面，大量申请导致部分支行提前还款额度紧张，只能排队办理。

“对银行来说，购房者扎堆提前还房贷可能会对资金稳定性造成影响。”中国人民大学中国资本市场研究院联席院长赵锡军说，比如一些本应五六年甚至更长时间收回的住房贷款在短期内大量、密集收回，虽然保障了银行现金流，但也影响了银行的利息收益，因此出现了提前还贷“热”与“难”并存的现象。

## 房贷利率下行是主要原因

提前还房贷，除了居民本身资产配置规划、理财产品收益不理想等原因，房贷利率的持续下行是重要的助推因素。

2022年以来，国内1年期和5年期LPR（贷款市场报价利率）屡次下调，带动多地房贷利率持续下行。“房贷利率政策会影响到商业银行和客户之间通过协商确定的具体利率，具体利率直接关系到月供的多少。”中国人民银行货币政策司司长邹澜介绍。去年9月末，中国人民银行和银保监会发布通知，明确在符合条件的城市，政府可自主决定在2022年四季度阶段性放宽新发放首套房贷利率下限。政策出台后，一些城市政府积极作出相应调整，带动了新发放房贷利率有所降低。“根据我们掌握的数据，2022年12月份新发放个人住房贷款利率全国平均为4.26%，和2021年12月同比下降1.37个百分点，这是2008年有统计以来的历史最低水平。”邹澜说。

贝壳研究院发布的数据显示，截至今年1月31日，其监测的103个城市中，首套房利率低于4.1%的城市共30个，而1月16日该统计数据仅为19个。具体来看，有2个



▲日前，浙江省宁波市江北宜家保障房1期2#地块一片忙碌景象，建筑工人们做承台、扎钢筋，赶工推进民生工程建设。  
胡学军摄（人民视觉）



▲重庆市沙坪坝区持续加大对老旧小区改造力度，优先解决水、电、路、气等基础设施老化问题，让老旧小区“旧貌换新颜”。图为沙坪坝区陈家桥街道完成房屋主体改造的重庆虎溪电机厂家属小区。  
孙凯芳摄（人民视觉）

城市首套房利率为4.0%，4个城市利率为3.95%，9个城市为3.9%，11个城市为3.8%，另有4个城市首套房利率为3.7%，为目前全国商贷利率最低水平，分别是广西南宁、广东珠海、湖南株洲和湖南常德。

“对原本在利率高位贷款买房的消费者来说，房贷利率不断下调，刺激其转为较低利率还贷的意愿强烈，这成了近期‘提前还贷潮’兴起的主要原因。”赵锡军说。

从具体还贷模式看，此前房贷利率“换锚”也是此轮“提前还贷潮”的诱因之一。“当初存量贷款利率转换时，购房者可以选择固定利率或基于LPR的浮动利率贷款。对于以固定利率还贷的购房者来说，伴随房贷利率持续下行，存量房贷和新增房贷之间产生较大利差，是当前人们扎堆还贷的一个重要原因。”首都经济贸易大学教授赵秀池说，“但多数人选择提前还贷，并不是一次性还清后不再借贷，而是为了转为更低利率进行贷款，既反映出存量贷款利率转换时存在的问题，也是当前房贷利率和企业经营贷倒挂的表现。”

## 持续提振住房消费信心

为刺激住房消费，目前多地房贷利率处于较低水平。面对低利率，购房者到底要不要提前还贷？业内人士认为，“跟风”还贷并不可取，要根据自身情况理性分析。

据介绍，如果是等额本息还款方式，前期主要是偿还利息，后期利息占比减少、贷款本金占比增加，当还款期数已经过半，提前还贷的收益就不大了。如果是等额本金的方式还贷，每个月需还利息可能递减，那么在还款周期的前1/3提前还贷会更划算。

“购房者是否选择提前还贷，应该理性考虑转换成成本能否覆盖原本房贷利率和现行利率还贷之间的利差，具体包括转换贷款方式所需的手续费、部分购房者可能面临的罚

息等费用。”赵锡军说，“面对‘扎堆还贷’，银行的利息收益会受到一定影响，但是从长远的稳定客户等角度来看，应该尽量依约满足购房者需求。”

在赵秀池看来，购房者是否提前还款应根据自身贷款合同具体分析。“如果目前的存量贷款选择的是以基于LPR的浮动利率借贷，其合同利率自然会随LPR下降而下降，对于贷款利率本就处于较低水平的购房者来说，提前还款意义不大。如果是固定利率贷款，但之前的存量贷款享受了首套房的利率折扣，提前还款后再申请贷款不能执行首套房利率、按二套房利率上浮的，提前还款就不划算了。”

房贷利率的持续下行也刺激部分地区住房市场呈现了一定回暖迹象。根据贝壳研究院统计，今年1月，贝壳50城二手房价格指数环比上涨0.2%，是自2021年8月连续17个月环比下跌以来首次止跌，也带动了同比跌幅收窄。分城市看，50城中约六成城市二手房价格止跌，覆盖京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝等重点城市群。

在业内人士看来，房贷利率下行等住房市场利好政策的出台，在满足刚需和改善性住房需求方面发挥了重要作用，也体现了国家“房住不炒”的总体定位。“当然也要看到，多数消费者在面对低利率房贷利率时选择了还款而非消费，说明市场信心有待进一步提振。接下来要持续驱动房价位于合理区间，推动相关交易成本降低，以保障各类刚需、改善性需求转为有效需求。”赵锡军说。

中央财经委员会办公室有关负责人表示，今年在继续满足房地产行业合理融资需求的同时，将着力改善预期，扩大有效需求，支持刚性和改善性住房需求。目前，在住房消费等领域还存在一些妨碍消费需求释放的限制性政策，这些消费潜力要予以释放。同时，结合落实生育政策和人才政策，解决好新老市民、青年人等住房问题。合理增加消费信贷，支持住房改善等消费。

热门商圈要排队，街头小商人也多了！随着经济复苏，全国大大小小的餐厅迎来客流回升，持续“点燃”城市的烟火气。

2月9日，美团正式发布“2023黑珍珠餐厅指南”，打造一份“中国人自己的美食榜”。今年，共有304家餐厅上榜，它们以烹饪出品、服务环境、传承创新等三方面的表现，在评选中脱颖而出。

随着消费复苏步伐加快，餐饮业态也在多样化发展。“国内经济长期向好，孕育了‘黑珍珠’的蓬勃发展。”美团高级副总裁张川说。

据了解，目前“黑珍珠”榜单已经覆盖北京、上海、广州、深圳、成都、杭州、香港、澳门等25座城市以及海外的东京、曼谷与新加坡三城。

透过榜单，可以看到中国城市餐饮消费的活力。上海作为精致餐饮消费的风向标，本次上榜餐厅数多达66家，新上榜餐厅共12家，是中国内地新上榜餐厅最多的城市。北京拥有38家上榜餐厅，覆盖海内外19个菜系，除了北京菜、鲁菜等传统菜系外，还包含了北欧美、官府菜、湘菜等细分菜系，充分展现首都精致餐饮百花齐放的气势。广州17家上榜餐厅中，粤菜、潮州菜、客家菜占比超80%，当仁不让扛起“老广味道”的大旗，引领着广东本土地方菜的发展。成都共有19家上榜餐厅，是榜单前五个城市中新上榜餐厅增速最快的城市，同比增速达150%。

此外，今年新上榜城市为济南、长沙、无锡三地，其上榜餐厅既体现地区餐饮文化特色，也折射当地餐饮消费的快速发展。张川说，随着中国消费水平不断提高，大家追求美好生活的诉求不断释放，未来5年“黑珍珠”餐厅将进入增长期。

今年是“黑珍珠”餐厅指南发布的第六年，透过榜单，也能看到中国人的“舌尖”变化。

在八大菜系之外，越来越多的细分菜系赢得食客的青睐。以潮州菜为例，今年上榜餐厅数为20家，数量仅次于粤菜，新增上榜餐厅9家，增幅位居地方菜系第一。“潮菜在烹饪理念上讲究还原食材的本味，技法上多用蒸、炖、焖等方式，正好契合了当代消费者追求健康饮食的消费潮流。”入围本次榜单的潮汕味道煮海餐厅主理人张新说。

“地方菜系不断涌现，反映出中国消费者们对于本土饮食文化的喜爱。餐厅从业者则顺应潮流，在传承的基础上不断推陈出新，在一道道菜品中传递中国的文化自信。”美团有关负责人说。

餐饮作为大众消费的重头戏，也成为不少城市商圈着力打造的亮点。

美团数据显示，2022年，北京市朝阳区餐厅数量近2.7万家，汇集了全市30%以上的国际美食餐馆、近40%的咖啡店；打造合生汇、蓝色港湾等“深夜食堂”特色餐饮街区，满足了食客们不同的消费需求。该区有关负责人介绍，未来，朝阳区将推动国内外知名美食品牌首店入驻、启动朝阳美食IP建设、评选一批市场认可、消费者喜爱的“朝阳美食”品牌，助力餐饮新消费。

一份榜单，助推行业热情。当前，不少地方推出美食消费地图，国际名菜、主题餐厅、知名大厨、美食街区等尽收眼底；有的则推动业态创新，如主打“美食+文化”，体验西餐制作、设立烘焙工坊，打造“智慧餐厅”新模式等。未来的餐饮消费，空间无限。

# 美团发布「中国人自己的美食榜」——经济向好孕育多样化餐饮业态

本报记者 李婕

北京市海淀区中关村街道集中了大量高新技术企业——

## 服务上门 企业无忧

施芳 王涵

“今年集成电路、人工智能、生物医药、关键材料这4个重点领域，在高新技术企业认定方面有不少优惠政策……”

讲台上，北京启悦科技咨询有限公司产业政策专家李练夫将相关政策一一道来。讲台下，来自北京市海淀区中关村街道辖区内的52家企业负责人和惠企政策申报人员不时记着笔记。这是2月10日下午，“中关村街道送政策进园区进企业活动”系列主题沙龙在京仪科技大厦举行。

“没想到街道这么快就组织培训了！”北京中科喀斯玛科技孵化器有限公司总经理赵苗虹说。3天前，在中关村街道走访企业时，赵苗虹提到在孵企业大多为高新技术企业，不太了解政府出台的惠企政策。“你们的需要就是我们工作的着力点，一定要保障企业享受到应有的优惠，这周就组织专场培训。”中关村街道党工委副书记董智杭回答道。

据统计，中关村街道辖区内共有大型商务楼宇47栋，

截至2022年底注册企业27018家，重点企业主要集中在电子信息、半导体、航空航天技术和生物医药等四大领域。为增强服务企业的能力，去年中关村街道成立“四所一队”专项工作小组，将税务所、市场监管所、统计所、派出所和综合行政执法队纳入成员单位。春节刚过，中关村街道就组织“四所一队”和商会负责人，一周之内就走访了近20家企业。

北京卫星制造厂是中关村地区航空航天领域的重点企业。坐落于知春路的厂区建成距今已有64年，2022年启动城市更新改造项目。“施工降噪、扬尘防治工作一定要做在前面。”在施工现场，中关村街道综合行政执法队队长李羽征对施工方说。

在北京易动畅享科技有限公司，得知公司正填报2022年统计数据，中关村街道统计所所长李凯旋就主动向工作人员介绍起统计数据中的注意事项。中关村税务所所长强国华则对公司财务总监细数税务合规对企业上市的重要性，“今年咱们辖区4家企业都有上市计划，我们将全力做好各项服务！”

“街道送服务上门，各项政策讲得明明白白，我们可以有更多精力搞创新谋发展。”一位企业负责人表示。



## 采摘早茶

2月12日，第十六届中国·宜宾早茶节开幕，四川省宜宾市筠连县巡司镇银星村一茶山正式开园。图为茶企员工正在采摘早茶。

庄歌尔摄（人民视觉）