



刘晓春：提前归还房贷，需 遵循市场与法治原则



意见领袖 | 刘晓春 上海新金融研究院 (SFI) 副院长

最近市场上出现了比较多的提前归还按揭贷款现象。要求提前还贷的客户多，甚至还遇到了“还款难”。伴随这一现象也出现了一些争论。争论的焦点在于是否应该降低存量房贷利率，也有观点认为提前还贷说明居民消费意愿不强甚至下降。

之所以会出现提前还贷，其背后折射的是市场资金价格变化，市场上各利益相关方围绕着资金价格变化进行的利益权衡。这是市场中的正常现象，需要分析原因，不必过度解释，扭曲真相。

解决这样的利益问题，应该遵循市场原则和法治原则，由各相关方通过市场博弈以求得各自利益的平衡。也就是说，要发挥市场自身调节的作用，尽可能不用行政手段进行干预，达到优化资源配置的目的。



“提前还贷” 博弈背后 各方动机何在

首先，借款人的考虑。

借款人目前最直接的对比是当下新按揭贷款申请人所享受的利率低于自己过去所借按揭贷款的利率。然后是其他可能的融资渠道的成本，比如目前个人经营性贷款、消费贷款、小微企业贷款等的利率，同样低于原有的按揭贷款利率。过去按揭贷款申请难，具有稀缺性，借款人愿意承受高于其他贷款利率的按揭贷款利率。而现在，获得按揭贷款不仅容易，并且利率还低，则借款人在心理上会感觉原有贷款的利率偏高了。

借款人第二个考虑是未来房价的趋势。如果未来房价是上涨的，并且能覆盖按揭贷款的成本，那当然是有利的。但如果不能覆盖，甚至房价没

有上涨的空间或者会下跌，那么相比于继续承担高成本的按揭贷款，提前还贷就成为更优选择。更其甚者，干脆选择把房产都卖了。

借款人第三个考虑是其他资产配置收益。当其他资产如银行理财、基金、债券、股票等投资的收益高于按揭贷款利率时，借款人则更愿意将资金配置于这些资产而非贷款买房。去年以来，这些资产的收益大为降低，有些甚至亏损，许多借款人更愿意将这些资产撤回，在没有好的投资方向的情况下，就希望提前归还按揭贷款。

借款人以上这些考虑都是合理的，无可厚非。不过，这些考虑都是基于当前市场情况作出的判断，并没有考虑未来市场变化和借款人自己未来的需求。如果借款人把相当部分甚至所有其他资产配置的资金都撤回并用于提前还贷，就相当于把自己资产的流动性都锁定了。当市场各类资产收益上涨，也意味着市场资金供不应求，那时按揭贷款的申请可能不会像当下这么容易，同时利率也不会像当下这么低。当然，不同人的未来也可以有其他的各种状况。

其次，商业银行的考虑。

在存款利率没有下降的前提下，贷款利率的下降在一定程度上增加了商业银行的压力。目前，一些新发生贷款的利率在让利实体经济的过程中有所下降，商业银行利差收窄，效益下降。在不违反合同约定的情况下，尽可能减少居民提前还贷的量，这是商业银行的一种理性选择。

进一步来看，目前的低利率会持续多久还是一个疑问。前些年许多观点认为零利率甚至负利率是全球趋势，然而，现在全球主要经济体中只有日本的零利率政策还在负隅顽抗。我国去年底以来出台的各项稳经济、促发展的措施正在逐步产生效果，当经济重新步入上升通道，一些利率限制一旦放开，下半年市场利率有可能会掉头向上。按揭贷款是长期贷款，如果当下按低利率签订贷款合同，银行或许暂时有些微利，未来则可能面临存贷利差倒挂的风险。正是基于这样的考虑，商业银行对存量房贷给予降息的意愿就更低了。这时候，商业银行更倾向：第一，尽可能阻止提前归还房贷；第二，减少新的按揭贷款等长期贷款发放，保持资源的灵活性，待利差进入合适区间再发放此类贷款，但这对当前稳房地产、加快投资将产生反效果。

也正是基于上述考虑，一些商业银行的基层行，为了留住部分客户，愿意用个人经营性贷款等方式替换按揭贷款。既满足客户降低利息成本的诉求，又留住有房屋抵押的资产，同时还能完成小微企业贷款等普惠金融监管考核指标。再一方面，虽然短期收益受到影响，但因为小微企业贷款等期限比较短，未来随着市场利率上升，还是有机会调整的。

其三，其他相关方的考虑。

所谓其他相关方，是指与房地产行业相关的人群，包括房地产开发商、房地产企业股票投资人、房地产企业债券投资人，以及相关资产支持的金融产品持有人等。近年来，这个庞大的群体在各个场景下无差别呼吁降息，

目的是促进房地产行业的发展，尤其在当下，更是希望通过降息等手段引导更多资金进入房地产市场，以期在稳住房地产市场的基础上进一步提振信心，重现房地产行业往日辉煌。

降准降息、放开信贷闸门，一定时期内会引导大量资金进入市场，抬高资产价格。如果如其所愿，有关政策能够专门针对房地产行业，则必然能抬高房地产相关资产的价格。

在法治原则下 尽可能地交给市场

作为追求盈利的市场主体，以上各方的各自考虑都在情理之中，也是市场在有效配置资源过程中不可避免的现象，市场就是在各方利益的博弈中实现社会效益最大化的。面对这样的状况，不应简单地判断他们提出的诉求哪个更合理、更公平，也不应简单地以行政的方式统一决断，还是应该在法治的前提下，尽可能地交给市场来解决。

对于“提前还贷”现象和房贷利率调整问题，应让市场主体遵循市场原则和法治原则充分博弈，摒弃父爱主义的“一刀切”做法。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_52492

