

# 房贷还款“先息后本”热度升温 存量房贷利率会否调整引发关注

证券时报记者 谢志翔 黄钰霖

顺应政策调整,住房举措接连推出。近期,多家银行推出了“先息后本”的房贷还款方式,该产品一经推出就立即引发市场关注。

日前,证券时报记者走访发现,目前已有部分城市的银行客户申请贷款“先息后本”服务,但有的银行客户还表示“先息后本”会造成后期还款压力过大。

## 最低可还1元本金

近日,包括平安银行、建设银行、兴业银行在内的多家银行先后推出房贷“先息后本”还款业务。总体来看,市场上“先息后本”的主流方案为,“先息”期数24-60期,贷款人仅需偿还利息,偿息期过后,则需在剩余贷款期限内按期还清余下贷款。有银行表示,此举是为了降低房贷客户的还款压力,每月最低可以只还1元本金。

不过,证券时报记者走访获悉,部分银行的房贷“先息后本”还款业务,暂未在一些地区落地。平安银行北京某支行一位信贷客户经理表示,当前该行还没有房贷“先息后本”业务,其他类型的“气球贷”,例如抵押经营贷可以办理“先息后本”模式。平安银行深圳福田某支行客户经理则表示,该行暂时没有落地“气球贷”业务。其他银行方面,一位家住北京的建行房贷

客户透露,其建行手机银行上目前仍显示“该笔贷款所在地区暂未开通还款计划调整服务”。

事实上,房贷还款“先息后本”模式已不是新鲜事,早在两年前就有银行推出类似业务。证券时报记者从兴业银行获悉,2022年2月底,该行上线一款名为“随薪供”的产品,针对中长期个人一手、二手住房贷款客户,但设定最长期限仅有3年,在该期限内客户可暂停归还贷款本金,只偿还贷款利息,这是降低客户短期还款压力的一种还款方式。2022年起,建设银行也在多地分行推出了名为“轻松供”的类似产品。

## 适用未来收入改善人群

“我看到‘先息后本’的宣传时也心动了。”李先生告诉证券时报记者,自己仍有约200万元的房贷,其所在的借款银行暂未推出该类服务。不过,李先生也存在顾虑,“一想到后期本金偿还的压力,我还是想先按揭还款”。在社交媒体上,像李先生这样对房贷“先息后本”望而却步的群体并不在少数。

证券时报记者算了一笔账,以建行“轻松供”为例,假设贷款100万元、还款期限30年、利率3.5%。常规等额本息还款方式,月供需要4490元。若在两年前使用该产品,则每月只要还1元本金,月供在2800元左右。不过,由于使用该产品延后偿还本金,最终产生的利息则高于等额本息将近6万元。

多位分析人士告诉证券时报记者,前期的阶段性偿息“减压”期过后,本金偿还的压力和风险不容忽视。不管后续如何偿还,本金偿还压力是增大的,若对收入和偿还能力计算不到位,容易产生违约风险。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对证券时报记者表示,该产品针对的是当前对还款有顾虑的年轻人、新市民等买房主体人群,在目前承接贷款需求有限的情况下,“先息后本”的设计,能一定程度上减轻购房者的压力和顾虑。

李宇嘉分析,当下居民按揭贷款申请意愿不强,银行在面临资产荒的情况下仍把按揭贷款作为优质资产来抢,导致银行之间的竞争加

剧。各银行之间,除了贷款利率竞争,更多是服务的竞争,再加上当前银行降低利率竞争客户的空间有限,通过贷款产品设计和创新来拓客就成为一种选项。

“一般是后续五年收入状况持续改善的家庭,可以尝试此类服务。但是轻易认为后续偿还能力增加,或者误判收入状况,就容易产生新的压力和风险。”易居研究院研究总监严跃进表示,对于商业银行来说,大规模推进此类模式同样会带来风险,建议对于部分有阶段性减轻偿付压力需求的客户,商业银行可以做个体评估后实施。

## 存量房贷利率还会调吗?

房地产新政推出后,各地陆续取消房贷利率下限,新发住房贷款利率创下新低。机构统计,近期30个样本城市的首套房贷利率平均下降20BP(基点),降幅最多的城市甚至达到45BP,最低利率降至3.15%。相对而言,此前购房客户的存量房贷利率仍维持在4%以上。相比新发房贷利率,二者之间的利差再次拉大。

在此背景下,又有一些银行客户选择对存量房贷提前还款。近期,有专家发文呼吁,再次降低存量房贷利率的时机已到。

家住上海的吴先生告诉证券时报记者,今年5月他再次向银行申请提前偿还房贷13万元,前后总共提前还贷140万元,为此拼光了此前的积蓄和上半年收入。吴先生表示,近期他所在的公司正在裁员,提前还款主要是出于对未来收入不稳定的担忧,主动降低负债。

据国泰君安证券团队日前发布的研报,2月以来,居民早偿率指数加速上行,4月达到37%的历史高位,反映居民提前还贷的行为明显增多。

不过,有多位专家认为,短期内,商业银行继续降低存量房贷利率的动力不足。李宇嘉表示,银行负债成本很高,贷款利率不断下滑,银行收益面临较大挑战,因此短期内贷款利率下降的空间不大。长江证券分析师马祥云在研报中预计,短期内再次下调存量房贷利率的概率较小,银行净息差再创历史新低,基于银行经营压力,导致出台冲击较大的政策会更审慎。

(上接A1版)

平安通过专业的产品服务,热忱的公益志愿行动,投身于助力美好生活建设的壮阔事业。截至2023年12月末,平安个人客户数2.32亿,每6个中国人中就有1位平安客户。2023年,平安的客服热线95511实现中心进线7.75亿人次,日均咨询约212万人次,接通率达98%。截至2023年底,平安“三村工程”累计提供扶贫及产业振兴帮扶资金1178.8亿元,援建希望小学119所,捐助智慧小学1054所。平安员工和代理人志愿者数量超50万人,支教服务时长43.8万小时。

## 履行天职服务实体 支持经济社会高质量发展

习近平总书记指出,经济兴,金融兴;经济强,金融强。经济是肌体,金融是血脉,两者共生共荣,缺少强健的实体经济支撑,金融繁荣只会是“虚胖”。实体经济是金融的根基,为实体经济服务,满足经济社会发展需要,是金融的本分和天职,也是金融的宗旨和立业之本。金融要把为实体经济服务作为出发点和落脚点,全面提升金融服务效率和水平,把更多金融资源配置到经济社会发展的重点领域和薄弱环节,更好满足人民群众和实体经济多样化的金融需求,有效保护不断积累的社会财富。

全面提升金融为实体经济服务的效率和水准。平安集团始终坚守立业之本,在服务实体的点滴实践中追求自身的可持续健康发展。平安充分发挥综合金融业务能力,全方位运用保险资金、银行信贷及资产管理等金融资源,源源不断将金融活水配置到经济社会发展的重点领域和薄弱环节,覆盖能源、交通、水利等重大基建项目,护航“一带一路”、粤港澳大湾区建设等国家战略规划。截至2022年9月末,平安累计投入逾5.9万亿元人民币支持实体经济。

着力做好科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融、数字金融五篇文章。平安集团积极探索科技金融新模式,推动新质生产力加快发展。截至2023年末,平安银行普惠型小微企业贷款客户超103万户,专精特新客户授信余额较年初增长157%。平安产险通过提供定制化的保障方案,护航“国之重器”,累计为超200颗卫星及超100枚运载火箭发射提供保险保障,遥感卫星承保技术行业领先。平安集团切实推进金融主业与绿色发展相结合,开展绿色金融行动。截至2023年末,平安保险资金绿色投资规模1285.68亿元,绿色贷款余额1463.45亿元;2023年绿色保险原保险保费收入372.96亿元。

截至2023年末,平安银行普惠型小微企业贷款客户超103万户,贷款余额5720.80亿元。陆金所控股共为17.9万小微企业主提供无抵押贷款服务。平安产险打造了“企业安心保”等一系列小微企业客户专属保险产品,已为212万家小微企业提供风险保障129万亿元。平安集团全力服务积极应对人口老龄化国家战略,完善养老金融服务体系,创新推出“保险+医疗健康”“保险+居家养老”“保险+高品质康养”服务。截至2023年底,平安居家养老服务已覆盖全国54个城市;着力打造“投资、保险、医疗、养老”四大服务平台,建设具有平安特色的管理式医疗养老服务体系,为实现“老有所养、老有所依”提供有力支撑。平安集团坚持以科技为发展引擎,发展数字金融。截至2023年底,平安拥有超2万名科技研发人员,超3000名科学家组成的科技人才队伍,集团专利申请数量累计达51533项,位居国际金融机构前列。

## 严守金融风险底线 把防范金融风险放在突出位置

金融安全是国家安全的重要组成部分,是经济平稳健康发展的重要基础。防范化解金融风险,特别是防止发生系统性金融风险,是金融工作的根本性任务,也是金融工作的永恒主题。党的十八大以来,习近平总书记反复强调要把防控金融风险放到更加重要的位置,牢牢守住不发生系统性金融风险底线。

平安集团坚决贯彻落实监管要求,全方位提升风险管理能力,全力维护金融安全。经过36年发展,平安集团已构建国际最高水准的全面风险管理体系,严守金融风险底线,坚持早识别、早预警、早发现、早处置,实现促经营、促管理、促发展,为公司高质量可持续发展保驾护航。

坚定不移严守风险底线,杜绝大案、要案,将小案发生率控制在行业水平以下,逐年改进风险管理及案件发生率;对重大风险“零容忍”,关注集中度风险、信用风险、合规操作风险等,做好各类风险防范及应对预案,确保不出重大违法违规事件。在依法合规、风险可控的基础上,明确风险底线,规范执行流程、压实集团及成员公司纪检监察、风险管控职责,促进公司不断优化提升经营、管理和业务发展水平,为全集团稳健持续增长保驾护航。

面向未来,平安集团将持续深入学习贯彻习近平总书记关于金融工作重要论述,牢记高质量发展是新时代的硬道理,深入践行金融工作的政治性、人民性,坚定不移走好中国特色金融发展之路,以高质量发展服务中国式现代化,助力金融强国建设。

# 第九届私募基金金长江奖评选获奖名单

### 私募基金公司类奖项

#### 2023年度金长江奖行业典范私募基金公司

##### 公司名称

- 上海高毅资产管理合伙企业(有限合伙)
- 上海景林资产管理有限公司
- 上海睿郡资产管理有限公司
- 深圳市中欧瑞博投资管理股份有限公司
- 九坤投资(北京)有限公司
- 仁桥(北京)资产管理有限公司
- 明毅私募基金管理有限公司
- 上海银叶投资有限公司
- 北京市星石投资管理有限公司
- 上海重阳投资管理股份有限公司

#### 2023年度金长江奖稳健发展私募基金公司

- 海南世纪前沿私募基金管理有限公司
- 上海瓴仁私募基金管理合伙企业(有限合伙)
- 北京聚宽投资管理有限公司
- 远信(珠海)私募基金管理有限公司
- 深圳望正资产管理有限公司
- 上海复胜资产管理合伙企业(有限合伙)
- 上海天演私募基金管理有限公司
- 上海喜岳投资管理有限公司
- 上海蒙望投资管理有限公司
- 浙江旌安投资管理有限公司
- 深圳市华安合鑫私募基金管理有限公司

#### 2023年度金长江奖快速成长私募基金公司

- 海南佳岳私募基金管理有限公司
- 北京深高私募基金管理有限公司
- 中邮永安(上海)资产管理有限公司
- 静瑞私募基金管理(上海)有限公司
- 海南思瑞私募基金管理有限公司
- 深圳市前海超量子基金管理有限公司
- 珠海纽达投资管理有限公司
- 上海安放私募基金管理有限公司
- 浙江龙航资产管理有限公司
- 上海紫阁投资管理有限公司
- 上海古曲私募基金管理有限公司

### 基金经理类奖项

#### 2023年度金长江奖行业领军私募基金经理

##### 公司名称

##### 基金经理

- 上海高毅资产管理合伙企业(有限合伙) 邓晓峰
- 深圳市中欧瑞博投资管理股份有限公司 吴伟志
- 上海银叶投资有限公司 许巴阳
- 上海黑翼资产管理有限公司 陈泽浩
- 上海睿郡资产管理有限公司 王晓明
- 深圳市康曼德资本管理有限公司 丁楹
- 深圳市红筹投资有限公司 邹奕
- 深圳东方港湾投资管理股份有限公司 但斌
- 明毅私募基金管理有限公司 李元丰

#### 2023年度金长江奖资管先锋私募基金经理

- 横琴广金美好基金管理有限公司 罗山
- 上海蒙望投资管理有限公司 李骥
- 深圳市远望角投资管理企业(有限合伙) 袁实
- 深圳市华安合鑫私募基金管理有限公司 袁巍
- 上海复胜资产管理合伙企业(有限合伙) 陆航
- 万柏投资管理有限公司 范强华
- 上海念空数据科技中心(有限合伙) 王啸
- 上海六禾致谦私募基金管理中心(有限合伙) 夏晓辉
- 深圳悟空投资管理有限公司 鲍际刚
- 广东宏锡基金管理有限公司 刘锡斌

#### 2023年度金长江奖年度新锐私募基金经理

- 盈峰资本管理有限公司 周奇伟
- 上海量派投资管理有限公司 孙林
- 瑞圣源(上海)私募基金管理有限公司 夏睿
- 上海磐松私募基金管理有限公司 吴确
- 湖南皓普私募基金管理有限公司 刘聪颖
- 上海聚鸣投资管理有限公司 陈奇
- 上海和诣汇一资产管理有限公司 袁伟
- 上海澜熙资产管理有限公司 周一潇
- 上海领久私募基金管理有限公司 魏晓康
- 北京津育投资管理有限公司 张文龙
- 因诺(上海)资产管理有限公司 刘恒一
- 上海安放私募基金管理有限公司 薛颖

### 私募基金产品类奖项

#### 2023年度金长江奖绝对回报私募基金产品(三年期)

##### 公司名称

##### 产品名称

##### 策略类型

- 深圳市日斗投资管理有限公司 日斗犀牛价值一号 股票策略
- 上海宽德私募基金管理中心(有限合伙) 宽德金选中证500指数增强6号私募证券投资基金 股票策略
- 海南进化论私募基金管理有限公司 进化论亦谷精选证券投资基金 股票策略
- 上海聚鸣投资管理有限公司 聚鸣匠匠3号私募证券投资基金 股票策略
- 上海开思私募基金管理有限公司 开思沪港深优选私募证券投资基金 股票策略
- 深圳市白鲸投资管理有限公司 白鲸海德债券精选1号私募证券投资基金 固定收益
- 广东宏锡基金管理有限公司 宏锡量化CTA36号私募证券投资基金 管理期货
- 杭州龙旗科技有限公司 龙旗紫微量化对冲基金 混合策略
- 上海兴聚投资管理有限公司 兴聚投资可换债券1号私募投资基金 混合策略
- 上汽沃臻(上海)资产管理有限公司 上汽投资-沃臻2号 混合策略
- 横琴广金美好基金管理有限公司 横琴广金美好康多策略一号私募投资基金 组合基金

#### 2023年度金长江奖绝对回报私募基金产品(五年期)

- 上海高毅资产管理合伙企业(有限合伙) 高毅晓峰2号致信基金 股票策略
- 仁桥(北京)资产管理有限公司 仁桥泽源1期私募证券投资基金 股票策略
- 深圳市华安合鑫私募基金管理有限公司 华安合鑫稳健一期私募证券投资基金 股票策略
- 南京璟恒投资管理有限公司 岁寒知松柏1号私募投资基金 股票策略
- 上海合晟资产管理股份有限公司 合晟同晖7号私募证券投资基金 固定收益
- 因诺(上海)资产管理有限公司 因诺天跃资产管理计划 市场中性
- 上海象限资产管理有限公司 象限2号私募投资基金 管理期货
- 上海明流投资管理有限公司 明流多策略对冲1号 混合策略
- 浙江旌安投资管理有限公司 旌安1号私募投资基金 混合策略
- 杭州润洲投资管理有限公司 润洲正行一号私募基金 混合策略

#### 2023年度金长江奖卓越风控私募基金产品(三年期)

- 友山私募基金管理有限公司 友山山岩3号纯债固定收益私募证券投资基金 固定收益
- 深圳市凯丰投资管理有限公司 凯丰债券增强1号证券投资基金 固定收益
- 武汉同温层私募基金管理有限公司 同温层量化阿尔法1号证券投资基金 市场中性
- 上海申毅投资股份有限公司 申毅瑞禾量化1号私募证券投资基金 市场中性
- 深圳国源信达资本管理有限公司 国源一号1号私募证券投资基金 股票策略
- 杭州庄贤投资管理合伙企业(有限合伙) 庄贤锐进2号私募证券投资基金 股票策略
- 上海宽德私募基金管理中心(有限合伙) 上海宽德金刚钻6号私募证券投资基金 管理期货
- 上海众壹资产管理有限公司 众壹资产稳健套利1号私募投资基金 管理期货
- 上海牧鑫私募基金管理有限公司 牧鑫纯贝塔0号私募证券投资基金 混合策略
- 上海向日葵投资有限公司 向日葵永丽稳健FOF1号私募证券投资基金 组合基金

#### 2023年度金长江奖卓越风控私募基金产品(五年期)

- 北京乐瑞资产管理有限公司 外贸易信托-乐瑞全债7号证券投资基金 固定收益
- 坎金(深圳)投资管理有限公司 坎金灵活配置一号私募证券投资基金 股票策略
- 深圳市远望角投资管理企业(有限合伙) 远望角投资1期私募证券投资基金 股票策略
- 深圳市康曼德资本管理有限公司 康曼德003号主动管理型私募证券投资基金 股票策略
- 宁波平方和投资管理合伙企业(有限合伙) 平方和信享私募证券投资基金 市场中性
- 致诚致远(珠海)投资管理合伙企业(有限合伙) 致远22号私募投资基金 市场中性
- 上海黑翼资产管理有限公司 黑翼CTA2号 管理期货
- 上海睿郡资产管理有限公司 睿郡节节高1号私募证券投资基金 混合策略

