

# 提前还房贷的人后悔了吗?

## 提前还贷要多方考量、量力而行

□本报记者 张琛

日前,“提前还贷后悔了吗”冲上热搜榜,引发了大家的讨论。随着存量房贷利率集中调降和房贷重定价周期开启,很多借款人的存量房贷利率降幅明显,在50个BP—100个BP之间。而继10月底11月初后,多个城市相继上调房贷利率。本报记者上周也报道过常州等城市首套房房贷利率重回“3时代”的新闻。因此,下降后的存量房贷利率和上调后的新增房贷利率差距进一步缩小。

身轻的感觉真好。”记者了解到,类似王先生这样想法的市民还有很多。今年4月,居民的CPR(居民早偿率指数)达到37%的历史高位。也就是说,10个人里面有近4个人提前还贷。截至2023年末,个人住房贷款余额38.17万亿元,同比下降1.6%。而央行发布的《2024年三季度金融机构贷款投向统计报告》显示,今年三季度个人住房贷款余额37.56万亿元,同比下降2.3%。换言之,从去年末到今年9月份,个人住房贷款余额又减少了6100亿元。

事实上,提前还贷并非近年新有的现象,上一波提前还贷潮发生于2016—2017年之间。后来,随着房地产逐渐回暖,按揭贷款利率逐渐上行,才告一段落。

2%,创2002年4月以来新低。当天,各期限存单利率也出现大幅下行,幅度在10BP以上,部分期限品种降幅高达20BP,创近年来最大单日跌幅。今年10月18日,国有大型银行率先开启了新一轮存款利率下调的步伐,随后,股份制银行以及地方性商业银行陆续跟进。11月以来,新一轮“降息潮”影响范围进一步扩大,又有多家银行宣布对存款挂牌利率进行调整。11月15日,微众银行、江西裕民银行、新网银行、温州民商银行四家民营银行发布公告,下调人民币存款利率。截至发稿,网商银行、上海华瑞银行、重庆富民银行、武汉众邦银行、江苏苏商银行等民营银行也跟进本轮存款“降息”的进程。

有业内人士指出,提前还贷的群体确实减少了利息支出。如果说“亏”,最大可能“亏”的是机会成本。对于普通人来说,手里有钱大致会去存银行、买理财、或者炒股买黄金等。但很多人并不具备投资理财的能力,对金融认知也不全面,很容易踩坑。同时,理财产品不保本、股市风险大、存款利率低,还不如“无脑”提前还贷,稳赚不赔。

丰富的群体,确实没必要提前还贷。手里有现金,才能随时捕捉机会。譬如,10月份,股市回暖、某些城市房价企稳,如果手里有闲钱,就能瞬间“抄底”或买到性价比高的“筹码”。股民张先生说:“资本市场机会转瞬即逝。很多时候都是几天赚几年的钱。当机会来临时,资金体量就很重要。如果钱都拿去提前还贷了,等东拼西凑准备好了资金买入,‘牛尾巴’都过河了。”

另一方面,房贷利率是名义利率,到底高不高,和通货膨胀率紧密相关。经济上行时期,通货膨胀率往往在3%—5%甚至更高,那即便名义利率为5%,减去通货膨胀率,债务被稀释了,等于无本借贷甚至银行倒贴利息给你花钱。而当经济进入通货紧缩期,通货膨胀率是负值,即便名义利率为3%,实际利率也远高于3%,等于同样的现金能买更多的物品,现金为王。那么,尽量持有现金就跑赢了大多数人。

由于存量房贷利率与新增房贷利率的息差进一步缩小,目前,CPR整体呈下降趋势。国泰君安证券发布的数据显示,截至今年第三季度末,CPR指数已经降至12.4%,无限接近2020年的历史最低值。同时,虽然各大银行财报数据显示房贷余额减少,但减少的速度已经趋缓。

邮储银行常州市分行相关负责人表示,该行将持续提升服务质效,以跨境金融产品为依托为企业提供便利化综合金融服务,以数字化转型为抓手缓解企业“融资难”“融资贵”问题,推动普惠金融落地生根、开花结果。

准等要求,结合信贷业务的实际用途、技术标准、绿色及节能减排效果情况,合理、准确选择绿色属性分类,及时、充分收集绿色信贷认定材料,从严把好绿色信贷“认定关”。明确绿色信贷贷后管理要求,通过日常指导规范绿色贷款操作要求,并开展绿色融资实施情况监测分析,确保绿色信贷健康发展。

# 龙城科创学院独角兽加速营开课

本报讯(储冠 金祺丰 缪香香)11月30日至12月1日,由常州人才科创集团牵头承办的2024龙城科创学院独角兽加速营第一期第二次课程圆满落幕。本次活动以“智链出海”为主题,汇聚50名企业家学员,通过大咖授课、专题研讨、创业传承及科创分享等形式,共谋成长之道。

分享独角兽企业的成长路径;光大环境香港研究院研发负责人严解读香港科技政策及落地实践。在“创业传承”环节,今创集团股份有限公司董事长俞金坤以其亲身经历,分享创业经验,激励学员勇往直前。“科创分享”环节则迎来格力博(江苏)股份有限公司等3家企业高管,就出海策略、挑战与机遇展开交流,拓宽发展新思路。随后的“独角兽徽章”佩戴仪式将活动推向高潮,学员们互赠徽章,拥抱鼓励,展现龙城追梦人的团结与奋进。

培训课上,南京大学经济学博士后葛和平深入剖析我国企业出海发展战略与本土化策略;北京市长城企业战略研究所副总经理王奋宇

## 中国银行常州溧里支行

### 拦截一起电信诈骗

本报讯(储冠 尹敏 杜晓旭)近日,中国银行常州溧里支行成功拦截一起电信诈骗,确保客户资金安然无恙。

当天,一名男子前往该行申办借记卡,欲开立一类账户,用于接收扶贫基金。工作人员在核查过程中察觉异常,深入询问得知,该男子在网上结识了自称扶贫机构的“好心人”,对方承诺可以为他

争取到一笔大额扶贫基金,但需要先缴纳1万元保证金。因此,男子携带所谓的“红头文件”和“支票”前来办卡,计划转账后等待收款。银行工作人员迅速将情况上报,并细致审查男子提供的材料,发现多处疑点,确认支票为伪造。男子听后恍然大悟,立即删除诈骗者联系方式,并向银行工作人员致谢。

## 江南农村商业银行

### “人才贷”助力科创企业发展

本报讯(徐杨 黄珊 商靖莹)近日,2024年“两湖”人才共享课堂暨“资者见智”路演活动在中国以色列常州创新园会展中心举行,江南农村商业银行与首批“人才贷”授信企业进行了现场签约仪式。

自江苏省“人才贷”政策发布以来,江南农村商业银行总行营业部积极响应,迅速行动,组织公司业务经理逐一梳理“人才贷”库内名单,为“金融+科技”融合发展打下坚实基础;精准走访企业,深入

了解客户需求,确保首批“人才贷”需求顺利落地;深入分析市场,高效研讨解决方案。该行通过“人才贷”,破解传统信贷审批障碍,解决人才创业难、科研融资贵的实际问题,帮助人才企业夯实科研基础,助力新质生产力的蓬勃发展。

据悉,该项首笔“人才贷”发放给常州市某新材料有限公司,该企业是一家专注于生产光伏新能源材料的科创企业,此次获得的资金将用于超精微结构功能性反光增效膜的研发。

## 人保财险常州市分公司

### 积极探索民生实事项目

本报讯(储冠 人保轩)今年以来,人保财险常州市分公司持续优化社区租赁服务,确保政策精准对接群众需求。

此前,常州市长期护理保险主要覆盖中、重度失能人员的辅具租赁补偿,而贫困、轻度失能及老龄人群的需求尚未得到满足。为填补这一空白,人保财险常州市分公司提议引入商业保险机制,为上述群体提供辅具租赁保险项目。该项目积极响应“常有众扶”民生工程,依托人保财险网点优势,助力构建“城区步行15分钟、乡村辐射5公里”服务圈,形成覆

盖城乡居民的康复辅具社区租赁网络,满足便捷租赁需求。同时,该公司建立完善的租赁服务体系和规范化操作流程,保障基金安全使用,满足多层次、多样化辅具配置需求,减轻困难群体经济负担。

在此模式下,人保财险常州市分公司将与民政部门携手,采用“专业+经验”“人工+智能”“管理+服务”综合模式,搭建线上化服务平台,实现全流程监督管理,以“精准服务”为出发点,以“资金安全”为着力点,以“规范运营”为落脚点,有效惠及广大群众。

### 长期国债利率破2%,投资理财渠道收窄

面对明年1月1日之后,存量房贷利率批量下调为3.3%的事实,王先生并不觉得“亏”。毕竟,目前市面上不仅难有年化收益5%以上的保本产品,连年化收益3%及以上的产品也“芳踪难觅”。

## 邮储银行常州市分行

### 举办跨境金融政银企沙龙活动

融重点产品进行介绍,为企业提供多样化选择,满足个性化需求,帮助企业规

### 与其提前还贷,不如手握现金

当然,对于“艺高人胆大”、投资经

## 农发行常州市分行

### 持续打造“绿色银行”品牌形象

嵌入业务营销全过程,统筹支持生态保护、污水处理、综合治理、改善人居等绿色信贷领域,打造生产、生活、生态“三

避汇率风险,促进进出口贸易稳健发展。现场,企业代表们积极互动,反响

## 南京银行常州分行

### 拓展“征信+”场景应用

“融合”新发展路径,形成溇湖治理、武进污水厂网站一体化等一批绿色信贷典型项目。同时,严格按照目录和分类标

## 华夏银行邹区支行

### 多举措宣传数字人民币

本报讯(华夏轩)为推广数字人民币,提升社会公众对数字人民币的认知度和使用度,华夏银行邹区支行近日开展了一系列数字人民币宣传活动。

华夏银行邹区支行立足厅堂,在醒目位置张贴宣传海报,摆放宣传折页,用接地气的语言向客户讲解数字人民币和传统支付手段的区别,手把手教会老人领取数字人民币专属消费红包,打消他们对新型支付方式的顾虑,助力银发一族跨越数字鸿沟。

除立足厅堂外,该行还组织员工走进常州市城乡建设学院举办专题讲座,以生

动的案例、趣味的视频,展示数字人民币在校园缴费、食堂就餐、助学金发放等方面的应用前景,并设置互动环节,点燃年轻群体对数字金融的探索热情,为未来广泛普及筑牢根基。同时,该行员工还走进商圈,与商户密切交流,为他们普及数字人民币的便利与安全性,详述数字人民币即时到账、手续费优惠等利好,激励商户主动引导消费者使用。

华夏银行邹区支行相关负责人表示,该行将继续开展数字人民币宣传活动,为客户提供更高质量金融服务。

苏新消费 建行生活

### 2024年苏新消费绿色节能家电以旧换新及3C数码产品专项补贴活动

建行生活专区

活动时间:即日起至2024年12月31日

江苏绿色节能 指定家电及3C数码产品

8类 国家补贴

7类 江苏补贴

36类 江苏补贴

补贴比例 15%-20% 每件商品最高补贴 2000元

扫码注册建行生活 查看活动详情

江苏银行 常州分行

### 存款、理财,到江苏银行

安赢宝(额度有限) 智慧存款,保本保息		
期限	起购金额	利率
3年	5万元起	2.15%

定期存款 保本保息,多种期限,可提前支取,可开存款证明		
期限	起购金额	利率
3年	1万元起	2.1%
2年	1万元起	1.8%
1年	1万元起	1.7%

享赢宝(外币定期存款) 保本保息,可提前支取,可开存款证明		
期限	起购金额	利率
1年	1万美元起	4.25%
6个月	1万美元起	4.35%
3个月	1万美元起	4.45%
1个月	1万美元起	4.55%

### 优选代销理财

/ 代销苏银理财 / 连续8年蝉联普益标准综合理财能力城市系理财机构第一

产品名称	起购金额	产品期限	业绩比较基准	风险等级
启源现金4号A	0.01元	每日开放	近7日年化收益率(截至2024年11月) 2.02%	低风险
恒源1年定开A	100元	每年开放	2.8%—3.4%	中低风险
恒源封闭债权12月A	1元	373天	2.90%	中低风险
融达1号—6月A款	1元	182天	3.00%	中低风险

交银展业通 周周奖

### 转账即刻享礼金

双11连续狂欢11周

36.88

小微企业专享

立即领奖

活动规则

- 活动时间:2024年11月11日—2025年1月25日(注:2024年11月11日当天开始活动,次周下发领奖机会;2025年1月25日当天结束活动,次周下发领奖机会)。
- 活动对象:交通银行小型、微型法人企业客户。
- \*具体活动规则见企业手机银行活动页面

交通银行客服热线:95559 交通银行官网:www.bankcomm.com 企业手机银行APP