

大陸 深度

## 從排隊等放貸到排隊等還貸，中國房地產還能否轉危為安？

人們期待的經濟回暖或樓市「反轉」，仍未出現。



2022年6月8日，中國上海，上海銀行分行客戶在門外排隊。攝：VCG/VCG via Getty Images

特約撰稿人 林晨 發自新加坡 | 2023-02-24

中國房地產 保交樓 提前還貸 爛尾樓

在中國，人們提前還房貸的衝動，已經持續近一年。

進入2023年，很多按揭貸款的購房者發現，到銀行申請提前還房貸，需要排隊一個月到半年不等。據悉，全國各地銀行都以「額度不足」為由，延緩購房者提前還房貸的時間。

程曉2019年在江西南昌買了一套二手房，在中國工商銀行貸款86萬元，房貸利率為5.635%，分期30年下來，利息總額達94萬元。近兩年，程曉都在提前還房貸，到2022年12月，她已經還了4次，如今剩餘貸款額度28萬元。

「去年12月份去（銀行）的時候還可以隨時還，到了1月1日後，就告訴我有新規定了，必須要預約，預約得排隊到7月。」程曉告訴端傳媒，銀行拿不出所謂「新規定」的文件，只解釋稱「沒有額度」，並表示全國銀行都這樣，「沒有辦法」。

購房者提前還房貸的現象興起，與中國首套房貸利率不斷下降的情況有莫大關係。中國人民銀行貨幣政策司司長鄒瀾公開指出，2022年12月新發放個人住房貸款利率全國平均為4.26%，較2021年12月下降1.37個百分點，已達到2008年有統計以來的最低水平。

進入2023年，多個城市的首套房貸利率進一步下降至「3」字頭。截至2023年1月31日，貝殼研究院（即互聯網與存量房市場的研究機構）監測的103個城市中，首套利率低於4.0%的城市共28個。

「2016-2021年，商品房市場在高位運行，那時的房貸利率普遍在5%以上。問題是，現在存款和保本理財的利率，普遍低於3%。」廣東省住房政策研究中心首席研究員李宇嘉指出，2021年上半年，老百姓「排隊等待放貸款」，現在卻是「排隊等待還貸款」。一年多的時間，發生如此大的反差，大背景就是對樓市的預期發生逆轉。

「只要房貸利率高於理財利率，只要房價還在下跌，且居民預期房價下跌，提前還貸的動機，就會一直存在。」李宇嘉說道。

按揭貸款利率和相對市場利率「倒掛」，投資理財產品沒有收益，加之未來社會經濟和個人收入的不確定性，手有餘錢之人選擇提前還房貸，以減少房貸利息支出，「變相理財」。

## 提前還貸被設層層門檻

不想排隊半年，多還半年利息，2月初，程曉選擇撥打「12378」銀行保險消費者投訴維權熱線，向中國銀行保險監督管理委員會（下簡稱「銀保監會」）（指）投訴工商銀行的行為。

連續打了兩次銀保監署電話，程曉拿到兩個不同的本地工商銀行投訴電話。兩次投訴下來，其房東所住工商銀行支行終於主動聯繫她，「第一次跟我說4月初才能還，第二次說3月初可以還。3月初還能接受，我就沒有繼續投訴了。」

第5次提前還房貸，程曉準備結清剩餘貸款。4年下來，她總共還了15.2萬元的利息，比起還30年貸款，省下近80萬元利息。

2019年6月，為了能讓孩子讀幼兒園，程曉沒多考慮就在江西南昌的郊區買下一套單價9500元/平米，總價118萬元的房子。

「當時房價和利率都是最高的時候，沒想到年底就遇上新冠疫情。現在房子降價得厲害，才想早點還完，減少點虧損。」程曉告訴端傳媒，第一次買房沒有經驗，後來，她才發現房子比市場價貴了15萬元。細看房產證，才得知房子是2002年竣工的，當時總價才58萬元。如今，這套房子的市場價已經跌至不足70萬元。



2022年9月14日，中國江蘇的中國建設銀行分行營業部，工作人員清點客戶存放的人民幣現金。攝：CFOTO/Future Publishing via Getty Images



捐具房具壓力，程曉的丈夫辭去國企的工作，到廣東/深圳的私企上班。在爭奪單位上班的程曉，獨自一人留在南昌照顧孩子。三年裏，他們過得很拮据，就為攢錢還貸款。程曉想趕快還完房貸，一家人到深圳相聚。

「銀行的人說3月7日或8日可以還（房貸），也不知道會不會耍賴，現在問銀行進度，也沒人回覆。」儘管得到銀行口頭承諾，程曉還是不確定，下個月能否順利結清房款。

2023年初中國多個城市首套房貸利率下調至「3字頭」，相比買房時每個月動輒數千元的利息，令很多「高位」入局的購房者不願再多還一個月房貸。當銀行通知他們需排隊等候還款時，許多人都打電話到銀監會投訴。這種情況下，「12378」被打爆，多位受訪者告訴端傳媒，起碼撥打10次電話才能接通，有時候打幾十個電話都無法接通。

人在北京的餘松，歷時40天投訴、維權，才得以在2023年元旦節後提前還房貸。

2022年10月，餘松跟中國建設銀行諮詢提前還貸的方式，銀行表示在手機APP申請即可。到了11月，她準備在應用程序裏操作，發現無法選擇還款時間，無法提交申請。當她再次諮詢銀行的時候，被設置了各種還款「門檻」。

「銀行工作人員態度冷淡，告訴我需要排隊，還要求我必須回貸款的成都支行，現場申請還款。那個時候防疫政策還沒放開，甚至非常嚴峻，銀行竟然提議我去公證一份委託書，找一個人去支行獲得授權，再排隊。」來回溝通多次無果，她不得不向銀監會投訴，才在元旦節前拿到支行承諾，節後成功扣款。

餘松是一名金融從業者，清楚銀行設置還貸門檻的行為並不合理合法。從購房合同來看，她可以提前還貸並無須支付違約金，銀行強制不讓她提前還款，是故意違背借款人意願，侵害消費者基本權益。她分析道，「銀行機構的人，手上都有KPI，跟他們協商很多時候是浪費時間。他們提出的一系列要求和話術，只不過是想拖延消費者還款時間，保住銀行住房貸款餘額。」

2022年，餘松的投資理財收入超過10萬元，但她坦言，整個市場上收益在年化5%以上的理財產品很少，要麼風險會比較高。同樣在2019年購房，她的房貸利率為5.28%，資金足夠的情況下，提前還房貸對她來說是更好的選擇。

2022年中國A股大跌，年末總市值78.44萬億元與2021年末相比累計蒸發13.08萬億元，投資者人均虧損6.23萬元。即使是購買銀行理財產品的保守投資者，大多也遭遇跌破淨值狀況，賠了不少錢。Wind數據顯示，截至2022年12月13日，全市場有34788只銀行理財產品，其中，破淨產品（指淨值低於1元的理財產品）達6281只。2022年12月下旬，銀行理財產品破淨率一度超過25%。

投資無門，存量房貸與新增貸款利差擴大，成為人們提前還房貸的極大動因。

## 「套貸」「轉按揭」頻現

眼看着房貸利率不斷下降，前兩年高位入場的購房者，隨時都在付出更多的利息。人們不僅想提前還房貸，更想直接將房貸轉換為低息貸款，如消費貸、經營貸。

湖北武漢的楊豔就把房貸轉換為了經營貸。



2022年11月23日，中國江蘇省淮安市，市民在房地產銷售辦公室參觀樓盤。攝：Zhou Changguo/VCG via Getty Images

楊豔分別於2015年、2019年各買了一套房，還了多年貸款後，銀行貸款餘額為132萬元。去年，在理財市場下行期，她發現，必須提前還房貸。「每月交給銀行的房貸利息就超過9000元，而閒錢132萬元放在銀行買理財，一個月利息才3000多元，一個月算下來差價近6000元，我何必揹着這筆房貸？」她對端傳媒表示。

於是，楊豔選擇把房貸全部結清，再到銀行做房產抵押的企業經營貸款。由於她名下有一家公司，有企業經營執照，符合武漢市挂由小企業的政策要求，可用該利率僅2.6%的經營貸款，可獲得貸款額度不小200

經營貸款，付利息/未付本金止未的利息支小，其中前半年佳0.070的經營貸款，可獲付貸款銀度主200萬元。

經營貸款是以中小企業主或個體工商戶為服務對象的融資產品，借款人可以通過房產抵押等擔保方式獲得銀行貸款，貸款資金用於其企業或個體戶的經營需要，是政府扶持中小企業經營的舉措。

平安銀行一位貸款經理告訴端傳媒，這兩年有實體經營的企業主，傾向做房產抵押貸款，因政策支持實體經濟，降低這類貸款低息，一般可低至3.3%~3.9%。

房產抵押經營貸款，要求先結清房屋按揭貸款，並會審核企業經營狀況，如資金流水、財務報表等。該貸款經理指出，除非有真實經營的企業，否則「套貸」模式有較大風險。尤其是普通上班族，需要借「過橋資金」來還清房貸，前期產生資金成本，而後面經營貸償還的壓力也並不小，「經營貸款一般只能分期10年，先息後本，看似低息，後面的月供更高。」

住房金融高級分析師陳斌對端傳媒指出，即使是企業主，也必須對自身企業的經營狀況有清醒認知，尤其是市場經濟形勢不確定的情況下，一旦企業經營不善而倒閉，將面臨房產被沒收的風險。而且未來政策還有可能出現改變，這意味着經營貸款隨時會被收回。

除了這種高風險模式，「異名轉按揭」的還貸方式也在樓市出現。由於房貸利率下降，部分購房者通過二手房交易的方式，先把房貸還清，再將房子轉讓給親屬，重新辦理按揭貸款。轉按揭成功後，購房家庭的房貸利率得以降低。這種方式也並非毫無風險，尤其是親友之間的房屋所有權，有可能導致相應的法律糾紛。

值得一提的是，在美國，個人申請住房貸款後，如果貸款利率大幅降低，客戶可以申請「重新貸款」（Refinance），以減少利息支出，減輕還貸壓力。

## 銀行面臨系統挑戰 儘管面臨諸多「難關」，就算劍走偏鋒，人們還是堅持提前還房貸。

很多銀行都對購房者表示，提前還貸款的「額度不足」，需要排隊預約。對此說法，陳斌認為，這不過是銀行的一種公關術語。

「對於銀行來說，人們提前還房貸，除了會減少這部分房貸的利息收益，核心還在於銀行的住房貸款餘額會快速下降。如今樓市並未恢復，新增房貸不夠，加上存量房貸減少，銀行的數據就不好看了。某種程度上，銀行也是為了穩定業務量。」他分析道。

2月9日，中國央行和銀保監會召開部分商業銀行座談會，要求商業銀行保障客戶合法權益，按照合同約定



做好客戶提前還款服務工作。

央行數據顯示，2023年1月，居民中長期貸款增加2231億元，較上年同期（7424億元）減少超5000億元。截至2022年末，人民幣房地產貸款餘額53.16萬億元，同比增長1.5%，比上年末增速低6.5個百分點。其中，個人住房貸款餘額38.8萬億元，同比增長1.2%，增速比上年末低10個百分點。

住房按揭貸款，是銀行優質且具規模的長期資產，一旦房貸規模下降，利息收入降低，將對大中型銀行的利潤產生較大沖擊，四大國有大行（中國銀行、建設銀行、工商銀行、農業銀行）更是首當其衝。



2022年6月20日，中國上海，中國工商銀行（ICBC）客戶在分行外排隊。攝：Qilai Shen/Bloomberg via Getty Images

根據部分上市銀行2022年半年報披露的數據來看，14家銀行合計個人住房貸款餘額超過33萬億元，佔全國85.05%。其中，6家國有銀行合計近27萬億元，佔全國69.38%。建設銀行、工商銀行、農業銀行的個人住房貸款居於前三位，分別為6.48萬億元、6.45萬億元和5.34萬億元，三家銀行合計為18.27萬億元，佔全國個人住房貸款餘額47.09%。

光大證券金融行業首席分析師王一峰日前於騰訊財經的直播節目中提到，目前房貸年化早償率在10%左右，即有10%左右的購房者選擇提前還房貸。根據40萬億元個人住房貸款餘額計算，10%提前還貸即是4

日，央行在2022年首月將房貸利率下調至歷史最低點。根據央行房地產貸款統計，2022年首月的房貸利率是1.45%，這對於銀行系統來講，是較大的挑戰。

陳斌指出，過去客戶集中取款是對銀行的擠兌；如今客戶集中還貸款，可謂對銀行的「逆擠兌」現象。「提前還貸的核心問題不在於銀行，而在於央行的政策不合理。現在規定房貸利率只能跟着LPR（注：指5年期以上貸款市場報價利率）浮動，而不是按照市場利率浮動。」他認為應該實現房貸利率市場化，如此一來，存量房貸與新增房貸之間的利息差便能調整，客戶與銀行的矛盾將能迎刃而解。

自2019年央行頒布新的個人住房利率政策後，中國房貸利率主要是「LPR+基點」模式。此模式下，LPR可變，但基點部分在合同期內不會變動。比如，2021年8月辦理按揭貸款，5年期以上LPR為4.65%，假設加120個基點，利率為5.85%。也即是說，如果只是LPR下降，存量與新增的貸款利率仍然會有較大差距。

王一峰表示，在存量房貸利率較高的居民中，首次置業的比重較大，緩解這部分居民還款壓力，有助於促進社會公平。

從歷史上看，上一次實施存量房貸優惠，還是在2008年10月，央行將房貸利率由基準利率的0.85倍，擴大至0.7倍，即由85折降至7折。這主要是面對2008年金融危機做出的響應，銀行與借款人重新簽訂了補充合同。

不過，王一峰認為，「直接打折」的做法於現在而言已經不適用了。與當年相比，現在房地產調控政策是「因城施策」，不同城市的房貸利率千差萬別，是在LPR的基礎上加減點而來，部分城市之間的房貸利率差異甚至接近100個基點，這也給存量房貸利率如何下調帶來了難題。

而「存量房貸利率下降幅度」的問題同樣值得探討，如果降幅過大，可能會對銀行盈利造成擠壓，將對金融體系穩定性造成較大影響。

## 中國樓市能否轉危為安？

如何制止提前還貸潮？除了調整存量房貸利率的方式，業內人士認為，恐怕需要一個「牛市」。然而，現實未能如此理想。

2022年樓市下行，給房企帶來的打擊在最新財報中顯露無疑。Wind數據顯示，截至2月21日，A股119家房企中已有66家發布了2022年度業績預告，其中38家預計虧損，佔比接近六成。66家企業的歸母淨利潤（注：歸屬於母公司所有者的淨利潤）之和，預計將虧損超千億元。



「2021年房地產增長對經濟增長總體上還是起到了拉動作用。2021年房地產業增加值比上年增長5.2%，拉動整體經濟增長0.4個百分點。」2022年初，時任中國國家統計局局長寧吉喆表示。

但2022年，中國房地產行業各項指標一路下滑。國家統計局數據顯示，2022年商品房銷售面積135837萬平方米，比上年下降24.3%，其中住宅銷售面積下降26.8%；從銷售額看，商品房銷售額133308億元，下降26.7%，其中住宅銷售額下降28.3%。

房地產行業一直被認為是中國經濟的支柱行業，而對於地方政府而言，土地出讓金也是財政的重要支撐。國家統計局數據顯示，2022年1-12月，土地購置面積10052萬平方米，同比減少53.4%，土地成交價款9166億元，同比減少48.4%。



2023年2月16日，中國內蒙呼和浩特，市民在參觀樓盤示範單位。攝：Liu Wenhua/China News Service/VCG via Getty Images

2022年7月，問題變得更加嚴重，全國大規模爛尾樓項目引發購房者抗議。2022年11月，央行、銀保監會出台「金融16條」，從保持房地產融資平穩有序、積極做好「保交樓」金融服務等六個方面提出16項具體措施，開始「救樓市」。

近半年來，各地政府也相繼「鬆綁」樓市限制政策，以刺激樓市回暖。根據市場機構克而瑞研究中心統計，2022年，295省市出台595次房地產鬆綁政策，其中杭州、南京等39城放鬆限購，濟南、廈門等111城放鬆限貸，廣州、西安等7城放鬆限價，西安、成都等24城放鬆限售……

進入2023年，各類調控政策還在不斷出台。例如，2月11日，廣西南寧多個樓盤對外宣稱「住房按揭貸款年齡期限可延長至80歲」；2月20日，江蘇揚州住建局宣布執行超五年的住房限購政策，限售政策也大幅放鬆。

然而，人們期待的經濟回暖或樓市「反轉」，仍未出現。

2023年開春，百強房企銷售收入和去化面積（指銷售面積）降幅雖同比收窄，但下滑依然明顯。根據克而瑞公布的2023年1月百強房企銷售榜單，1月TOP100房企單月業績規模同比降低32.5%，單月業績同比降幅大於50%的企業數量達到28家，另有31家百強房企累計業績增速在-50%至-20%之間。「預計短期內，市場的供求和成交不會出現明顯轉暖的跡象，整體銷售將保持低位運行。」克爾瑞分析稱。

貝殼研究院統計則指出，2021年下半年以來，房價上漲預期被打破，截至2022年11月貝殼50城二手房房價指數連續下降16個月，過去對房價上漲的樂觀預期轉為對房價持續下跌的擔憂。2月16日，國家統計局最新數據顯示，2023年1月，70個大中城市的新建商品住宅銷售價格止跌，環比2022年12月持平；但二手住宅的銷售價格仍環比下跌0.3%。

陳斌認為，2023年，一線城市、新興城市（人口淨流入城市）商品房價格穩中有升，二線城市商品房價格趨穩，但三四線及以下城市商品房價格會繼續下跌。

目前而言，中國房地產市場的危機仍未解除。2021年以來，在週期性、政策性等因素疊加下，房地產市場迅速降溫。排名前50的民營房企有七成出現現金流緊張，甚至公開市場債務違約。

中國企業資本聯盟副理事長、中國社科院大學研究生院特聘導師柏文喜撰文指出，「疫情引發的嚴格管控確實加大了市場剛需心理，但是長時間的防控影響了經濟活躍度和收入預期，反過來也影響了置業偏好和購房能力。疫情防控的放開未必會導致樓市購買力的爆發，反而社會心理受疫情防控影響帶來的變化，可能會長期改變置業心態。」

2月10日，央行2023年金融市場工作會議上，仍強調積極做好「保交樓」金融服務。根據克而瑞調研報告，截至2022年底，全國290個出現過停工情況的項目中，真正實現全面復工的比例僅佔兩成。「停工項目越快解決，越有利於抑制消極情緒的蔓延，鞏固市場信心，穩住後續銷售」，克而瑞稱，從上述調查情況來看，「保交樓」任務依舊是「道阻且長」。

在落實「保交樓」之前，談論恢復人們購房意願、重建市場信心，還為時過早。

曾任恆大集團首席經濟學家的任澤平還給出了另一層擔憂。他認為，中國房地產週期出現了長期大拐點，房地產市場從增量時代步入存量時代，供求已基本平衡，大部分中西部和東北地區已經出現過剩，「人口老齡化少子化加速到來，未來購房需求還將大幅萎縮。」

為尊重受訪者意願，程曉、餘松、楊豔均為化名