

# 提前还贷难度升级 部分银行抬高门槛

“上个月查询到工行房贷线上提前还款每年次数最多为五次。前几天再查,就只有两次了,且每次最多只能还20万元。”家住上海市杨浦区的借款人张女士说。

近日,有不少房贷借款人反映,部分银行收紧了线上房贷提前还款的金额和次数,还款预约时间也有一定程度延长。有银行回应称,近期提前还贷业务量确有增长,银行根据最新情况对相关业务及时做出调整。

值得注意的是,当前这类调整并非全国性统一行动,仅局限于部分区域。据北京、深圳、广州等一线城市多家银行网点工作人员透露,目前线上提前还贷渠道保持开放,尚未增设额外限制条款,提前还款的金额及次数均无限制,审核或办理周期普遍在1个月左右。

## 线上提前还款受限

“今年初工行提前还贷次数改为五次,所以第一次还款就没有还太多,但是前几天一看又改为两次了,且有额度限制。”上海市徐汇区的马先生说。

对此,有银行工作人员证实,近期提前还贷业务量有所上升,银行对提前还款额度做出了调整。

工行上海分行个贷工作人员解释道:“今年一季度,还款人数比较多,所以对线上还款次数做出调整,还款金额每次最多20万元。但是客户可以选择线下提前还款,采用这种方式不限制额度,也不限制次数。线下提前还款可联系个贷经理进行预约,届时带好身份证、银行卡直接来柜台办理即可。”同时,这位工

作人员提醒:“线下提前还款排队时间比较长,客户的预约等待期为一个半月至两个月。”

截至目前,提前还款困难的现象仅在部分地区,部分银行相对突出。从全国范围来看,提前还款排队现象尚不明显。

“提前还款是对原借款合同约定的贷款期限或贷款金额的变更,需要借款人与银行协商一致。部分银行在合同中明确,不收取提前还款违约金,但借款人应提前向银行提出申请。这也表明借款人可以提出申请,但需银行同意之后才能提前还款。银行会根据自身资金安排、经营状况和风险偏好,对提前还贷政策进行灵活调整。”某国有大行信贷业务相关负责人说。

## 减少负债压力

业内人士表示,存量房贷利率调整以后,新旧房贷利差显著收窄,客户利息负担减轻,提前还款的客户有所减少。

近期,建设银行福州行长纪志宏在2024年业绩发布会上表示:“2024年四季度建行住房贷款的提前回收环比下降6.6%,今年一季度的环比数据继续下降。”

此外,近年来,随着房地产融资协调机制等政策的出台,房地产市场出现了积极的变化,有银行表示个人住房贷款的受理量有所回升。

例如,纪志宏在业绩发布会上表示:“从建行的情况来看,个人住房贷款的受理量显著回升。2024年四季度我行个人住房贷款日均受理环比提升73%,同比提升35%。今年以来,房贷的受理量、投放量延续了良好的势头,为全年贷

款的稳健增长打下了良好基础。”

目前,全国多地存量房贷利率已降至3.3%左右,与首套房贷利率基本持平。但对于多数选择提前还贷的借款人而言,降低负债成本仍是主要驱动因素。“省钱就是赚钱。当下缺乏好的投资项目,存款和理财产品的收益率均不高,我也没有投资其他产品的经验。相比之下,提前还贷性价比更高。”张女士说。

“把钱存在银行里赚的利息还不如我提前还款省的利息多,”马先生算了一笔账,“我目前剩余的房贷本息加起来有270多万元,如果提前还5万元,总利息就能减少1万多元。如果把5万元存银行,一年利息才几百元。”

## 需考虑购房者预期管理

“银行区域性调整提前还款政策,本质是对提前还贷潮的主动应对。”上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,银行收紧提前还贷或因部分区域存在集中提前还款现象。从经营层面看,频繁提前还款影响银行自身业务,基于经营及考核需求,银行可能自主限制还款窗口,尤其贷款考核压力大的机构更易采取此类措施。

严跃进认为,国家层面明确允许提前还款,不存在统一收紧政策,但实操中商业银行可能有相关调整。对此需关注两点:一是银行政策调整需透明化。银行收紧提前还款政策时,应避免突然性调整引发市场恐慌,尤其需考虑购房者预期管理。若政策变动缺乏公开性,可能加快居民还款行为,进一步影响银行流动性平衡。二是强化风险监测与研

究。建议将提前还款现象纳入2025年二季度房地产风险监测体系,重点分析其偶发性或局部性特征,并持续作为风险防范化解的研究重点。

“线上提前还款问题涉及多方面因素,需要综合考虑居民需求和收入状况、银行经营策略、利率走向等。另外,商转公等操作也要积极推进,更好地促进购房者月供成本的降低,从而促进市场的稳定。”严跃进说。

业内人士表示,对客户而言,可通过关注银行公告、咨询个贷经理等方式获取最新信息,合理规划还款安排。

综合中国证券报、证券日报

## 数据点击

## 多家银行房贷规模下降

值得注意的是,个人住房贷款受理量回升尚未能阻止个人住房贷款余额的下滑。截至2024年末,多家银行个人住房贷款余额较去年同期有所减少,其中工、农、中、建四大行个人住房贷款余额同比合计减少超6000亿元。

2024年大中型银行的个人住房贷款不良率攀升。从几家国有大行的情况来看,工行、建行、农行、中行、交行、邮储2024年个人住房贷款不良率分别上升0.29、0.21、0.18、0.13、0.21、0.09个百分点。

多家银行在2024年业绩发布会上表示,此前个人住房贷款风险防控压力有所加大,但在楼市相关政策落地,以及银行加强全流程贷款防控措施后,个人住房贷款风险暴露的压力已有所缓解。

据中国证券报

## 白|杰|品|股|

## 连涨

问:周四沪指高开,盘中冲高震荡,收盘上涨,你怎么看?

答:受外围市场转暖刺激,市场显著高开,各股指涨幅均超1%,沪指收复3200点,北证50指数收涨4.86%表现最好。盘面上近5000只个股上涨,贵金属、乳业板块表现较好。截至收盘,两市涨停超150只,无1只个股跌停。技术上看,沪深股指收复5日均线,两市合计成交16095亿元环比减少;60分钟图显示,各股指均收于5小时均线之上,60分钟MACD指标均呈现金叉状态;从形态来看,在“国家队”平准基金的扶持下,市场各股指收出三连涨,不仅留下1个未补跳空缺口,还收复了周一大跌的一半失地,由于北证50指数已率先回补周一缺口,后市其他各股指有望跟随。期指市场,各期指合约累计成交、持仓均减少,各合约负溢价水平整体继续缩减。综合来看,增量政策利好“组合拳”仍在陆续推出,后市指数有望连涨。

资产:周四按计划持股。目前持有华创云信(600155)130万股、鲁信创投(600783)60万股、爱建集团(600643)180万股、创元科技(000551)36万股、陕天然气(002267)60万股、电投能源(002128)26万股、山河智能(002097)75万股、电工合金(300697)40万股。资金余额2044273.87元,总净值49883573.87元,盈利24841.79%。

周五操作计划:电工合金、创元科技、山河智能、华创云信、电投能源、陕天然气、鲁信创投、爱建集团拟持股待涨。 胡佳杰

# 供应压力持续增加 蛋价跌势或未完

分析师表示,6月下旬蛋价每斤最低或跌至2.70元

经过短暂反弹后,近期鸡蛋价格再度步入下跌通道。农业农村部发布数据显示,截至4月9日,中国鸡蛋市场平均每斤批发价为3.89元,跌破2月20日创下的阶段新低4.15元。

业内人士表示,当前产蛋鸡存栏处于历史高位,且正值产蛋高峰期,未来鸡蛋产能释放将加剧市场供应压力。此外,二季度为蔬菜、猪肉传统消费淡季,价格存在走弱预期,鸡蛋对其替代效应减弱,且随着气温转暖及6月南方梅雨季到来,鸡蛋储存难度加大,终端需求缺乏持续增长动力。因此,二季度鸡蛋市场供需矛盾或会加剧,不排除蛋价再创新低的可能。

## 开年至今蛋价先降后涨再降

经过短暂反弹后,近期全国鸡蛋市场再次降温,价格重回跌势。

以京城“菜篮子”——北京新发地农产品批发市场信息为例,1月16日,散装鸡蛋每斤平均价为5.4元,此后价格走低,2月20日至3.9元,随后迎来上涨,3月4日达到4.25元,近期则再度走低,4月9日报3.9元。

不仅是北京,放眼全国鸡蛋市场来看,开年来也呈现先降后涨再降态势。农业农村部发布的数据显示,截至1月13日,中国鸡蛋市场每斤平均批发价为5.08元,2月20日该价格为4.15元,3月10日为4.27元,4月9日报3.89元。

卓创资讯鸡蛋分析师刘梅表示:“今年以来,受需求端先强后弱影响,蛋价整体呈现高位回落走势。另外,受到供应



工人在河北省遵化市东新庄镇的一家蛋鸡养殖场搬运装箱的鸡蛋(资料图)。

图据新华社客户端

端持续增加影响,蛋价多数时间处于近3年低位。”

## 二季度蛋价或再创新低

从供应端来看,刘梅表示,根据影响产蛋鸡存栏量的重要指标补栏量、出栏量、上月存栏基数等推断,4月至6月产蛋鸡存栏量理论值环比增幅分别为0.46%、0.23%、0.53%,这意味着在产蛋鸡存栏量将呈现持续增加趋势,6月将增至13.3亿只左右,因此二季度鸡蛋供应压力将持续增加。

从需求端来看,刘梅表示,4月初有清明节提振,鸡蛋市场整体需求尚可,但清明节过后,市场缺乏节日支撑,终端环节消费低迷,加之后期随着气温升高,鸡蛋储存时间缩短,下游采购意向较为谨慎,市场需求将呈下降趋势。4月末至5月初,受劳动节因素拉动,鸡蛋市场需求或有所提升。但5月中旬

以后,随着气温进一步升高,南方空气湿度开始增加,鸡蛋易出质量问题,需求或再次呈现下降趋势。6月,南方将进入梅雨季节,市场进入传统淡季,需求将进一步下降。因此,二季度市场需求或呈“减-增-减”的变化趋势,需求端对蛋价提振作用或有限。

对于蛋价后市,刘梅认为,二季度,供应端将持续增加,而需求端提振作用或有限,鸡蛋市场供需矛盾将加剧,蛋价或再创新低。具体来看,清明节过后,受市场需求减弱以及供应增加影响,蛋价将持续走低,全国每斤均价或会跌至3元左右。4月下旬及5月上旬,市场需求或有好转,有望拉动蛋价触底回升,但在供应端压力制约下,涨幅料有限,每斤上涨空间或在0.20元左右。5月中旬以后,随着需求逐渐减弱,市场供需矛盾加剧,6月下旬蛋价每斤最低或跌至2.70元至2.80元。 据中国证券报