

提前还房贷划算吗

5月7日,中国人民银行宣布,降准0.5个百分点,预计将向市场提供长期流动性约1万亿元,并降低政策利率0.1个百分点,即公开市场7天期逆回购操作利率从目前的1.5%调降至1.4%,预计将带动贷款市场报价利率(LPR)同步下行约0.1个百分点。而LPR与房贷息息相关。在当前降准降息的背景下,提前还房贷划算吗?

利率明显下降

“降准”即降低存款准备金率,是一种政策力度较大的措施。具体而言,降准一方面能向市场注入更多长期资金,保障市场流动性充裕,更好满足企业和居民的融资需求;另一方面有助于银行降低资金成本,保持服务实体经济持续性,推动企业和居民融资成本降低。

“降息”一般是指降低存款利率和贷款利率。2025年中国人民银行降低政策工具利率,引导银行降低存款利率,促进LPR继续下降,进而降低贷款实际利率,推动企业融资和居民信贷成本稳中有降,减轻企业和居民利息支出负担。

业内专家表示,本次降准降息有助于优化资金结构,增加金融机构长期稳定资金来源,增强其资产配置能力,以加大对实体经济的支持力度。同时,对购房人带来利好。无论是新增还是存量的购房贷款,都有望享受到更低的房贷成本。

中国人民银行宣布,降低个人住房公积金贷款利率0.25个百分点,5年期以上首套房利率由2.85%降至2.6%,其他期限的利率同步调整。

据了解,2024年5月17日,中国人民银行发布了《关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》,宣布下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点。根据规定,在此之前已经发放的住房公积金个人住房贷款,将自2025年1月1日起执行新的利率。即1月1日住房公积金贷款利率调整为:首套自住房5年以下(含5年)贷款利率为2.35%,5年以上贷款利率为2.85%;二套自住房5年以下(含5年)贷款利率不低于2.775%,5年以上贷款利率不低于3.325%。

专家表示,持续降低公积金贷款利率,可以更好发挥公积金贷款在惠民和支持消费方面的功能,也减少了此前公积金贷款和商贷利差较大的问题。

此前中国人民银行发布的数据显示,今年3月份企业新发放贷款(本外币)加权平均利率约为3.30%,比上年同期低约45个基点;个人住房新发放贷款(本外币)加权平均利率约为3.1%,比上年同期低约60个基点。

招联首席研究员董希淼表示,从利率本身看,目前无论是新发放的企业贷款还是住房贷款,利率均较上年明显下降,也处于历史低位。

更多用于投资

在利率持续下调背景下,去年,市场出现一波大范围提前还贷现象,引发银行业和投资者关注。业内人士表示,去年大范围提前还贷主要受利率差驱动。2024年存量房贷利率下调至LPR-30个基点(约3.3%),而2022年前发放的房贷利率普遍在5%以上,利差达1.7个百分点至2.5个百分点。此外,2024年银行理财收益率大多低于3%,股市波动频繁,居民缺乏高收益投资渠道,使得提前还贷成为一种“强制储蓄”手段。加上2024年10月存量房贷利率批量调整政策落地,早期执行固定利率的借款人虽未能享受优惠,但也加快了借款人集中还款节奏。

近期,部分地区的银行针对购房人提前还款在还款额度、次数和方式等方面作出了



一定调整。不少借款人反映,银行预约还款时间相较于以前有所延长,还款额度也受限,是否意味着房贷还款政策有收紧迹象?

北京市互联网金融行业协会会长许泽玮表示,从银行经营压力与利率环境变化角度来看,房贷业务是银行的核心利润来源之一,提前还贷会导致银行优质资产流失,进一步加剧银行“存贷双降”困境。同时,提前还贷导致银行短期内需重新配置资金,但当前市场利率下行环境下,再投资收益率偏低,加剧了银行资金闲置风险。

银行作为市场化主体,能够依据自身流动性状况以及信贷投放节奏动态调整相关政策。由于提前还贷导致房贷规模持续缩水,限制还款政策便成了银行稳定资产规模的一种“被动选择”。中国社会科学院金融研究所银行研究室主任李广子表示,目前银行收紧提前还房贷业务仅限于部分区域,并非全国性统一行动,这是银行为应对内外部环境变化而采取的自主行为,会受到所在区域提前还贷总体情况、银行流动性状况、资金头寸以及内部业务考核要求等因素影响。

随着LPR走低,今年是否会再现大范围提前还贷的现象?李广子表示,大范围提前还贷与市场利率走势直接相关,我国个人住房贷款余额在2023年出现负增长,同比下降1.6%,是自1998年以来的首次负增长;2024年延续了这一趋势,个人住房贷款余额同比降幅收窄至1.3%。如果居民存款、理财、股票投资等替代投资渠道收益率持续下行,不排除会进一步出现这种情况。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,虽然近期从个别银行来看,提前还款现象相对较少,但这种情况确实存在,只是尚未形成大规模态势。这与去年降低存量房贷利率有关,也得益于我国整体经济形势的好转以及房价保持稳定。

许泽玮表示,虽然短期LPR调整空间有限,但从中长期来看,随着市场环境变化,LPR仍存在下行预期,将继续压缩存量与新增房贷利差。另外,今年《政府工作报告》提出要稳定楼市和股市,这可能会吸引资金更多地流向投资领域,而非用于还贷。

做好资产配置

房地产作为我国的支柱产业,关联众多上下游行业,也是普通居民家庭财产的核心组成部分。

天眼查数据研究院研究员彭立峰表示,2025年,房贷利率将呈现“稳中有降”态势,但降幅受政策协调、市场供需多重约束。已经购房贷款的居民,要密切关注政策动向和LPR调整节点,结合自身财务状况,灵活调整负债策略,在合规前提下优化资金成本。刚需购房者可把握低利率窗口,改善型需求购房者则需结合区域政策和房价走势综合决策。

另外,在当前动态调整的利率环境中,居民需要建立科学的财务决策框架,合理配置家庭资产的关键在于平衡提前还款与银行理财收益等投资收益之间的关

系。许泽玮表示,借款人在权衡提前还款与投资收益时,核心是对比投资年化收益率与房贷利率。若投资年化收益率显著高于房贷利率,那么选择投资更为划算,但要确保收益的稳定性;反之,则提前还款更为适宜。

业内专家表示,家庭财务规划需要全面考量风险承受能力、资金流动性需求、税务优化空间以及贷款还款阶段等因素。比如,保守型借款人可优先选择还款以减轻心理压力,而进取型借款人则可以在保留贷款的同时加大投资力度。总之,借款人应结合利率政策、市场机会以及家庭财务目标,构建个性化的财务模型,灵活且动态地平衡还款与投资之间的关系。

“从理财投资渠道来看,2025年投资者可重点关注结构性存款、纯债基金等稳健理财方式,同时留意权益类投资的潜在收益,并且利用公积金转贷、带押过户等政策优化贷款结构。对于高净值人群可进行多元化资产配置;工薪阶层若缺乏投资渠道且房贷利率较高,提前还款可能更为合适,但在操作过程中需要警惕‘转贷’陷阱,仔细审查合同条款以避免违约,同时要动态监测市场指标,适时调整决策。”许泽玮说。

整治广告乱象需

强化协同治理。监管部门应创新监管方式,协会组织要加强行业自律、为消费者提供指导和帮助。对于问题严重的违法广告,实行“一案双查”,既要追究广告主的责任,也要倒查平台的审核义务。

近日,市场监管总局印发《关于维护广告市场秩序 营造良好消费环境的通知》,决定在全国范围内开展广告市场秩序整治工作。《通知》聚焦重点民生领域和互联网新兴媒介,从“医疗、药品、保健食品、特殊医学用途配方食品、医疗器械广告”“普通食品广告”“金融广告”“教育培训广告”“互联网广告”等5个方面明确2025年广告监管重点任务。

伴随着互联网广告迅猛发展,广告形式愈发多样,监管难度也随之加大。在“软文种草”“探店测评”“直播带货”等新型营销模式下,一些网红博主为了利益,昧着良心推荐劣质产品,消费者收到货后才发现实物与宣传天差地别。此外,AI换脸冒充专家和明星、算法精准收割老年人等新型违规手段由于隐蔽性、欺骗性强,也让消费者难以辨认。

商家为追求高额利润,不惜夸大宣传、虚假承诺;部分平台审核机制对广告内容把关不严,甚至为了流量和利益,纵容虚假广告的发布。加上广告形式和发布渠道日益复杂多变,增加了监管难度,而监管技术和手段又未能及时跟上,导致违法广告有机可乘。

广告连接生产和消费,是消费者获取商品信息的重要渠道和作出消费决策的重要参考。违法广告、虚假宣传等乱象的存在,损害了消费者合法权益,扰乱了市场秩序,整治广告乱象刻不容缓。

适应新情况新要求,监管部门应创新监管方式,利用数字技术提升监管效能,“以技术治技术”,运用大数据监测、AI识别等手段,精准打击违法广告。还要健全长效机制,建立广告信用档案,对违法商家进行信用惩戒,完善消费者一键举报机制,让消费者能够便捷地维护自身权益。

强化协同治理也非常重要。对于问题严重的违法广告,实行“一案双查”,既要追究广告主的责任,也要倒查平台的审核义务。行业协会应发挥积极作用,制定行业规范,加强行业自律;消协组织要为消费者提供法律援助和维权指导,构建社会共治格局。

整治广告乱象,既是为消费“排雷”,让消费者放心消费,也是为经济“蓄能”,促进市场健康发展。

本版编辑 孟 飞 李 苑 美 编 倪梦婷
来稿邮箱 jrbgz@163.com

长江经济带协调性均衡发展水平持续优化

本报记者 顾 阳 栾笑语



5月6日,重庆市垫江县五洞镇卧龙村村民在田里移栽秧苗。近年来,当地通过建设高标准农田、推广优质水稻、完善水利设施等举措,不断夯实粮食生产基础,提升粮食综合生产能力,有效促进农民增收。
龚长浩摄(中经视觉)

日前,《长江经济带协调性均衡发展指数报告(2023—2024)》在北京发布。报告显示,近年来,长江经济带区域协调性均衡发展水平持续优化,在“总体向好、结构分化”下呈现出“下游保持稳定、中游持续发力、上游略有下滑”的变化趋势。

长江经济带集沿海、沿江、沿边、内陆开放于一体,是我国对外开放的重要前沿,也是新时代我国高质量发展的战略主轴之一。截至2024年末,长江经济带11省市人口总量达6.08亿,占全国43.2%,经济总量接近全国一半。

“长江经济带协调性均衡发展承载着破解区域失衡、重塑增长新动能的使命,要通过生态治理创新与制度型开放,为全球大江大河流域治理和可持续发展提供中国方案。”报告负责人、南通大学江苏长江经济带研究院院长兼首席专家成长春说。

中国人民大学应用经济学院教授孙久文、中国国际经济交流中心原总经济师陈文玲等表示,“区域协调性均衡发展”的概念,丰富了区域经济学和区域协调发展的理论研究。报告总结了长江经济带区域经济发展从低水平均衡到梯度性非均衡、调整中趋衡的阶段性特征,呈现出关联互动、优势互补、分工协作的高水平、高效率、共生型均衡的特点。

据悉,长江经济带协调性均衡发展评价指标体系由均衡度指数、协调度指数和融合度指数3个一级指标、12个二级指标和30个三级指标共同组成,以长江经济带110个地级及以上城市为

典型样板区域加以实证分析。报告显示,除直辖市外,江苏、湖北、四川三省协调性均衡发展指数分别以1.3865、0.9406、0.8056领跑长江经济带下、中、上游。

“江苏作为下游协同发展的‘创新引擎’,其优势在于跨江融合与产业链深度协同;湖北破局发展的核心,在于绿色转型与都市圈协调机制创新;四川作为上游生态与经济的‘平衡标杆’,成渝双创经济圈与绿色发展的协同效应是其关键支撑。”南通大学江苏长江经济带研究院执行院长杨凤华举例说。

区域协同发展战略提出30年来,对促进全国区域协调和均衡发展发挥了重要作用。“当前,我国区域协调发展已取得积极成效,但受机制性举措薄弱、监测评估体系薄弱等影响,区域协同发展依然任重道远。”国家发展改革委副秘书长、区域经济研究专家范恒山表示,报告通过对110个城市均衡度、协调度、融合度测评,对现存问题进行了深入诊断并提出具体措施,是一项开创性工作。

目前,长江经济带流域发展仍面临瓶颈和挑战,包括:一是区域发展差距显著,核心城市虹吸效应突出;二是生态保护压力凸显,经济增长路径仍需优化;三是公共资源配置不均,空间失衡问题亟待破解;四是市场整合程度迥异,边缘区域协同壁垒突出;五是政策刚性有余,区域适配灵活性待强化。

针对上述问题,报告分析认为,要构建跨区联

建协作机制,多维推动资源要素均衡配置。充分发挥中央、沿江省份区域协同发展领导小组办公室等机制作用,在区域空间规划编制、交通基础设施联通、区域创新与产业协作等方面,形成各展所长又紧密联系、治理协同高效的区域发展共同体。

在强化生态经济协同共进上,创新绿色发展制度体系。进一步推动生态产品价值核算机制,探索沿江城市碳排放权交易与生态银行制度,设立生态产业创新示范区等。在公共资源优化调配上,要健全高效精准化配置模型,精准预判长江经济带沿线基础公共设施布局及供需对接,避免资源浪费与短缺并存。在破除市场分割上,探索建立长江经济带统一市场准入负面清单,搭建跨区域产权交易平台,构建起一体化要素流通网络。

对于如何建立健全差异化考核激励机制,报告认为,需要在政策刚性与区域灵活性之间找到更好的平衡点,以真正实现“各美其美,美美与共”的高质量发展格局。比如按城市发展阶段划分政策试验区,通过生态产品价值实现机制探索“绿水青山”向“金山银山”转化路径,推动治理经验共享与政策适配创新等。

“长江经济带是我国区域发展战略中涉及范围最广的一个战略,推动长江经济带协调性均衡发展意义重大。该系列指数的连续发布,清晰勾勒出长江经济带协调性均衡发展的逐年改善,也为长江经济带高质量发展提供了智力支撑。”中国区域经济学会副会长兼秘书长、中国社科院研究员陈耀说。