

六大行存量个人房贷余额缩减，还有必要提前还贷吗？



2022年下半年开始，我国个人住房贷款借款人加快提前偿还贷款，并逐渐形成了一段时间内的“提前还款潮”。但如今，凌晨抢号、排队多日的场景已不常见。提前还贷的“风”是否还在持续？

数据显示，国有六大行存量个人房贷余额约24.48万亿元，相较上一年减少约0.71万亿元。“现在提前还贷肯定还是有的，但是和前几年相比已经不能称之为‘潮’了。”博通咨询金融行业资深分析师王蓬博表示，按揭贷款余额下降是居民提前还贷叠加去年购房意愿不高共同导致的。

值得注意的是，今年一季度楼市出现“小阳春”，对于这种情况，资深金融政策专家周毅钦认为，此次不是短期的超跌反弹，而是随着市场利率的逐步下调和购房政策的逐步放松，市场信心正在稳步修复，且该趋势有望在二季度持续。

去年个人房贷余额下滑

银行个人住房贷款余额仍在下降。2024年，作为房贷发放的主力军，国有六大行个人住房贷款减少了0.62万亿元。而2025年全年净减少约0.71万亿元，较2024年的降幅有所扩大。

值得注意的是，2025年上半年国有六

大行合计减少额为1078亿元，较2024年上半年的3255亿元明显减少，但2025年下半年大幅减少约6022亿元，使得去年个人房贷整体缩水幅度较2024年进一步扩大。

随着个人房贷余额不断缩减，目前国有六大行的个人住房贷款余额均告别了“6万亿元时代”。

从全国大盘来看，个人住房贷款余额同样下降。央行数据显示，2025年年末全国个人住房贷款余额为37.01万亿元，同比下降1.8%。

在业内看来，存量房贷余额的下降，其实是两个力量的“较量”：一是提前还贷“抽走”了多少，二是新发放房贷“补进”了多少。

北京财富管理行业协会特约研究员杨海平表示，房地产行业依然处于调整期，目前有很多刚需客群，但也有很多观望客群，总体按揭贷款增长乏力。

一季度楼市迎“小阳春”

今年一季度，二手房交易迎来“小阳春”。克而瑞报告显示，3月重点20城二手房成交面积均约1797万平方米，环比增长117%，同比亦增长6%；一季度累计成交面积约4108万平方米，同比增长4%。

而在这波“小阳春”行情中，北京、上海

等一线城市充当了“领头羊”角色。

“2026年一季度楼市的‘小阳春’以一线城市的二手房市场为主要复苏推动力量，目前正处于温和修复阶段，其回暖态势可能具备一定的延续性。”周毅钦表示，“小阳春”行情的来临对商业银行个人住房贷款余额的积极影响也会逐步显现。

周毅钦指出，二手房成交活跃将直接带动房贷申请量提升，逐步减缓余额下降幅度。后续有望对房贷余额形成积极支撑，整体楼市正朝着“量升价稳”的方向迈进。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，“小阳春”行情更多侧重于重点城市的二手房交易，现在仍处于全国楼市复苏的初级阶段，二季度市场交易进一步向好，对贷款市场也有积极的支撑作用。“但有些客户是公积金贷款，不会统计到商业银行贷款数据上，这也会对商业贷款余额数据产生影响。”

交行按揭贷款进件量上升

对于今年个人房贷情况，多家银行管理层也在业绩发布会上做出了判断。其中，交通银行对个人房贷业务的判断较为乐观。

2025年度业绩发布会上，交通银行副行长周万阜介绍，进入2026年3月以来，该行按揭贷款的进件量明显上升。“这应该是房地产市场企稳的一种信号。”周万阜表示，如果这一趋势持续下去，2026年房贷业务将逐步实现正增长，并带动交通银行整个零售贷款实现预期的增长目标。

工商银行副行长王景武则对个贷不良率进行了回应。王景武称，该行个人贷款资产质量长期保持优良，近两年受经济转型、房地产市场调整、阶段性供需失衡等因素影响，不良率短期有所上行，与行业整体趋势一致。

“我国经济基础稳、韧性强、潜能大，长期向好的支撑条件和基本趋势都没有改变，未来个人贷款风险可控。”王景武判断，

随着一揽子政策加快落地，以及政策红利持续释放，个人信贷市场基础将逐步改善，个人贷款资产质量也将回归合理水平。

虽然国家在房地产方面不断出台政策，且楼市也显示回暖迹象，但杨海平表示，按揭贷款在银行资产配置中的比例或会是一个下降的趋势。

从目前数据来看，大型银行个人消费贷款、个人经营性贷款实现大幅增长。其中工商银行个人消费贷款增加778.19亿元，增长18.5%，个人经营性贷款增加2522.38亿元，增长15.0%；中国银行境内个人消费贷款增长幅度达28%。

提前还贷划算吗

此前住房贷款“提前还款潮”主要动因在于借款人，一方面是经济出现波动，另一方面是我国金融市场出现波动，普通居民投资收益有所下降，风险偏好趋于保守。此外，部分存量住房贷款利率偏高，部分借款人存量房贷利率超过5%，在各种因素推动下，借款人将原来用于投资的部分资金用于提前还款。

不过，随着存量房贷利率下调，个人住房贷款利率成本也在逐渐下降。根据央行数据，今年2月份，个人住房新发放贷款加权平均利率约3.1%，已较上年同期低约10个基点，贷款利率保持在低位。

“划不划算需要看消费者现在的投资或储蓄回报水平，和调降后的房贷利率的差值有多大。”王蓬博表示。如果投资收益高于贷款利率，则可考虑将资金更多用于投资；反之则可以考虑部分或全部偿还贷款。此外，还需要为生活日常支出与未来养老、医疗等留足资金。

此外，从还款方式来看，一般来说等额本息还款方式前期偿还的本金多、利息少，相对来说提前还款会更划算一点；等额本息还款方式前期偿还的利息多、本金少，如果还款已过一半，也可以不考虑提前还款。

中小银行存款利率下调节奏加快

4月以来，多家城商行、农商行密集下调存款利率。具体来看，存款利率调整范围覆盖定期存款、通知存款等主流品种，利率下调幅度从几个到几十个基点不等，且利率下调节奏明显加快。

近年来，区域性中小银行存款成本率逐年下降，净息差逐步企稳。部分银行2025年存款成本率已降至“1字头”，且同比降幅进一步加大。多位业内人士分析称，当前银行业净息差处于历史低位，未来存款利率调整或将延续小幅渐进、结构分化的态势，利率中枢仍将稳步下移。

下调频率加快

多家区域性中小银行存款成本率逐年下降。截至4月6日，在已被披露2025年度报告的7家区域性银行中有6家银行存款成本率步入“1字头”，其中张家港行、青岛银行等存款成本率较2024年下降超30个基点，且同比降幅进一步加大。

据不完全统计，3月下旬以来，已有超30家中小银行下调存款利率，且多家银行加快存款利率下调频率。

吉林银行自4月1日起调整存款挂牌利率，距该行上次调整仅过去了一个月。其中，三年定期存款挂牌利率由1.75%降至1.70%，下调5个基点。

厦门银行也于近期发布利率调整公告，自4月1日起，该行一天期通知存款、七天期通知存款挂牌利率分别降0.6%、0.9%，均下调5个基点。值得注意的是，3月27日该行已下调一次存款利率，彼时对定期存款中一年期、三年期、五年期存款分别下调10个、20个、20个基点。

南京浦口靖发村镇银行3月以来已两次下调定期存款利率。3月9日，该行将一年期存款利率由1.85%调整为1.65%，二年期存款利率由1.8%调整为1.65%；3月20日，该行将一年期存款利率下调至1.5%，二年期存款利率下调至1.47%。

银保渠道去年贡献高增 监管细化“报行合一”要求

2025年上市银行与险企业年报披露，银保渠道对寿险公司的增长拉动作用突出，头部险企银保渠道保费收入、新业务价值实现高速增长。在此背景下，监管部门日前在业内下发《关于进一步加强对银行代理渠道费用管理有关事项的通知》（以下简称《费用管理通知》），细化银保渠道“报行合一”工作要求，要求银保公司将“报行合一”合规管理纳入公司考核与问责机制，并将建立“报行合一”违规问题和典型案例行业通报机制。此举将促进行业公平竞争，助推行业高质量发展。

银保渠道成绩亮眼

从各家上市险企的2025年年报来看，头部寿险公司银保渠道全线飘红，多家险企的银保渠道保费收入实现30%以上的增长。其中，中国人寿银保渠道总保费1108.74亿元，突破千亿元大关，同比增长45.5%；新华保险银保渠道保费收入721.02亿元，同比增长39.5%；人保寿险实现银保渠道原保险保费收入682.78亿元，同比增长33.5%；太保寿险银保渠道规模保费616.18亿元，同比增长46.4%。

另外，银保渠道在新单中占比也显著提升，从过去的辅助渠道跃升为行业核心增长引擎。2025年，中国人寿银保渠道新单保费585.06亿元，同比增长95.7%；太保寿险银保渠道中客及以上客户占比41%，同比提升1.8个百分点，高客、极高客人数实现快速增长。

新业务价值是衡量险企未来盈利潜力的核心指标。从去年银保渠道新业务价值来看，头部险企均实现高速增长，平安寿险、新华保险、人保寿险更是实现翻倍增长，分别实现138.0%、110.2%、102.3%的增速，银保渠道价值贡献率显著提升。

东吴证券非银金融首席分析师孙婷表示，在银保渠道“报行合一”深化、银行网点与保险公司合作的数量限制放开的背景下，头部险企在银保市场上的竞争优势和展业积极性明显提升。

监管加强银保渠道费用管理

在银保渠道高速增长的同时，监管部门再次发文明确“报行合一”要求，细化银保渠道费用管理要求，助推行业高质量发展。

业内人士认为，相较于2024年初发布的《关于规范人身保险行业代理渠道业务有关事项的通知》，《费用管理通知》并非简单的重申，而是在三个维度上实现了“收紧”与“补漏”。一是费用口径全面扩大，从佣金拓展到各类成本；二是明确内部治理问责机制涉及的全类责任

多家黄金类上市公司去年业绩大增

近日，四川黄金股份有限公司（以下简称“四川黄金”）披露了一份亮眼的2025年年度报告。该公司在报告期内实现营业收入10.26亿元，归属于上市公司股东的净利润4.66亿元，同比增幅分别达到60.38%、87.69%。

2025年，黄金价格屡创新高，在此背景下，黄金类上市公司业绩呈现集体增长态势。截至4月6日，A股黄金行业（申万三级行业）的10家上市公司均已披露2025年年报或业绩预告，其中超半数企业净利润同比增幅（或预计同比增幅上限）达到50%以上。

上海钢联铟铋事业部贵金属分析师黄廷认为，今年金价有望从“单边暴涨”转向“结构性慢牛”。

在金价走势的乐观预期之下，行业基本面受到市场多方看好。四川黄金在年报中表示，支撑金价运行的核心因素短期内难以发生根本性逆转，为金价提供了坚实的长期底部支撑，黄金行业的经营环境“整体保持有利态势”。

四川黄金在年报中表示，我国黄金行业政策体系持续完善，产业发展进入战略升级新阶段。国家层面首次出台《黄金产业高质量发展实施方案（2025—2027年）》，明确资源端绿色、绿色智能转型、高端材料突破等发展方向；同时发布《金属非金属矿山智能化建设指南（2025年版）》，推动行业安全高效发展。地方主产

区配套跟进，深化绿色矿山建设与循环利用。整体来看，政策导向聚焦于提升资源保障能力、加快数字化绿色化转型、培育优质市场主体，推动黄金行业向高质量、可持续发展的方向迈进，为黄金公司发展创造了良好的政策环境。

展望2026年，“绿色化与智能化转型”和“分化发展”成为黄金行业的发展关键词。

“黄金产业链正在经历深刻的结构性调整。”黄廷认为，上游资源端将更加关注绿色化与智能化，其竞争核心已从规模扩张转向资源储备和成本控制，ESG逐渐成为政策硬约束，头部企业正在加速向“无尾无废”和智能化矿山转型，无法达到ESG

标准的中小矿山将面临淘汰或整合。

鹏盛咨询董事长兼CEO高承远表示：“展望未来，黄金产业链将呈现‘上游集中、中游稳健、下游分化’趋势。在上游资源端，头部‘国企主导+绿色智能开采+海外资源并购’或为竞争核心，中国矿企加速全球布局。在中游冶炼加工环节，中国产能保持领先，工艺创新与成本控制是发展关键。下游的需求端则出现结构性转变，央行储备与投资需求超越首饰消费成为增长主力，工业用金相对稳定。总体来看，黄金全链条正向资源安全、技术自主、绿色低碳方向转型，具备资源储备优势及全球化运营能力的企业将获得更大发展空间。”

迷你基金陷空转困局 清盘机制亟待破局

近日，博时国证大盘成长ETF的基金份额持有人大会仍在紧张计票中。这场自3月26日启动、将于4月27日截止投票的会议，将决定这只已连续60个工作日资产净值低于5000万元的产品是否持续运作。

与此同时，3月27日，中泰中证同业存单AAA指数7天持有基金正式进入清算程序，成为自2021年同业存单基金推出以来首只清盘的同类产品，标志着迷你基金清盘范围已从传统权益、固收品类蔓延至曾经热门的创新品种。

Wind数据显示，截至3月末，全市场仍有24只同业存单基金规模低于5000万元，迷你基金“清盘难、转型难、续命难”的三重困境愈发凸显。

业内人士认为，当清盘程序因散户投票冷漠而长期空转，公募基金行业“重首发、轻持续”的产品生态正遭遇严峻拷问。如何在保护投资者利益与优化市场清盘机制之间找到平衡，已成为行业从规模扩张向质量提升转型的必答题。

清盘蔓延：从传统品类到创新品种

3月27日，中泰证券（上海）资管公司的一纸公告，宣告了同业存单基金这一创新品类的“清盘元年”正式开启。

公告显示，截至3月26日，中泰中证同业存单AAA指数7天持有基金资产净值已连续50个工作日低于5000万元，触发基金合同终止条款，无须召开持有人大会即进入清算程序。该基金成立于2023年8

月，首发规模达12.97亿元，但仅半年后规模便骤降至5.28亿元，2024年一季度末进一步萎缩至1.47亿元，至2025年三季度末仅剩0.22亿元，最终难逃清盘命运。

“同业存单基金曾被视为货币基金的最佳替代，但在利率下行与流动性宽松背景下，其收益优势丧失，渠道赎回压力巨大。”某基金公司固收产品部负责人分析，“这不仅是单只产品的失败，更是品类生命周期管理的失配——当市场环境变化时，缺乏流动性安排与投资者教育的‘爆款’产品极易沦为‘迷你’的牺牲品。”

这并非孤例。3月24日，博时基金旗下博时国证大盘成长ETF发布召开持有人大会公告，3月26日进行第二次提示性公告，拟审议通过清盘议案。该基金已连续60个工作日资产净值低于5000万元。根据《公开募集证券投资基金运作管理办法》，基金管理人应在10个工作日内向中国证监会报告并提出解决方案，并在6个月内召集基金份额持有人大会。投票期为4月26日持续至4月27日，计票日为3月29日，目前仍在等待持有人“生死表决”。

更具荒诞意味的是银华电力ETF的“续命连续剧”。3月9日，银华基金公告将以通讯方式召开电力ETF持有人大会审议持续运作议案，这已是该基金三年内第三次召开同类会议；2024年6月首次修约以100%同意率高票通过，2025年2月二次开会因参与率不足50%而流产，2026年3月再度挣扎。

令人费解的是，截至3月9日，银华电力ETF年内涨幅已超14%，电力板块正成为市

场主线，但资金却选择离场，20日出现约800万元资金流出。相关人士认为，这种“业绩上涨、规模萎缩”的背离，暴露出迷你基金流动性枯竭后的“自我实现”陷阱：规模越小，机构投资者越难进入；机构越撤离，散户赎回压力越大，最终陷入恶性循环。

机制之困：持有人大会虚置与资源空转

“迷你基金清盘的核心难点在于，持有人大会制度设计的刚性约束与实操失效。”某基金公司相关人士指出，根据现行法规，基金清盘或转型需经持有人大会表决通过，且需满足出席份额达到权益登记日总份额的二分之一以上，但迷你基金往往持有人高度分散且小额账户居多，大量投资者遗忘持仓或漠视投票，导致会议无法达到法定召开条件。

博时大盘成长ETF的停牌安排凸显了流动性风险。为保护持有人利益，博时基金已向深交所申请停牌复牌安排：首次停牌为3月24日开市起至上午10:30，第二次停牌将计票日4月29日开市起停牌，直至表决结果公告日4月29日上午10:30复牌。

相关人士表示，这意味着在长达一个月的投票期内，基金面临巨大的流动性管理压力；若表决通过持续运作，基金将继续在迷你状态下空转；若表决失败，则需进入清算程序，持有人面临更长期的资金冻结。

“对基金公司而言，这些规模不足5000万元的产品不仅是管理费收入的‘负贡献’，更是运营成本的黑洞。”上述基金公

司相关人士算了一笔账：一只迷你基金每年需支付信息披露、审计、估值、系统等固定成本30万元至50万元，若规模长期低于3000万元，在管理费收入难以覆盖成本、成为实实在在的“僵尸资产”。而大量“僵尸基金”会占用监管、托管、销售等资源，导致扭曲市场定价机制。

“美国市场每年合并或清盘的开放式基金约5%，清盘是常态化的市场出清机制。”上海证券基金分析师指出，“但在国内，由于清盘程序复杂、声誉风险担忧等因素，基金公司往往选择死扛，通过持续运作议案‘续命’，导致大量‘僵尸基金’长期占用资源。”

针对这一困局，多位业内人士建议，可考虑对连续多次持有人大会召开失败的迷你基金，允许基金公司申请强制清盘。同时，应建立迷你基金转型的快速通道，允许符合条件的基金通过简易程序变更注册为其他类型产品。此外，需强化基金公司主体责任，对长期持有大量迷你基金的管理人采取问责管理措施，包括限期新产品申报、提高风险准备金要求等，倒逼行业优化产品结构。

业内人士表示，博时国证大盘成长ETF的命运将于4月29日揭晓，无论结果如何，这一案例都再次警示行业：在资管生态变革背景下，建立市场化、法治化的基金退出机制，破除“只生不死”的怪圈，已是公募基金行业高质量发展的必由之路。当同业存单基金的清盘钟声敲响，或许正是行业正视出清机制、重塑产品生态的开始。

吴黎华 谢达斐

昆山农商行获评“财富管理标杆单位”

在2025年度江苏省农商银行财富管理业务“灯塔计划”评选中，昆山农商行获评“财富管理标杆单位”，王徐徐、王晓郁、杨斐、刘丹、戴囡五名员工脱颖而出，获得“精英理财经理”称号。

近年来，昆山农商行始终致力于提升财富管理业务能级，为客户提供更优质、更专业的金融服务。获奖的五名员工凭借扎实的专业功底、突出的业绩表现、丰富的实践经验和贴心的客户服务脱颖而出，为全行理财经理树立良好榜样。

江苏远洋：热血汇聚力量 奉献彰显担当

近日，江苏远洋积极响应江苏省港口集团号召，组织本部及在宁所属企业职工参加“热血汇聚 爱心传递”无偿献血活动。此次活动共有42名员工成功献血，总献血量达10500毫升。

活动当日，员工们在志愿者的引导下，有序进行信息登记、血压测量、血液初筛等准备工作。采血现场，既有多次参与献血的“老面孔”，也有初次尝试略显紧张但目光坚定的“新力量”。一股股承载着爱意的热血涌动，缓缓流入储血袋，汇聚成守护他人生命的希望之源。

南通农商行：以审计监督之“严”促经营发展之“稳”

今年以来，南通农商银行以精准强化内控、提升治理为纲，以精准审计、前瞻风控为纲，奋力开启高质量发展新航程。全行审计监督体系高效协同、多点发力，为稳健经营与公司治理水平提升提供了坚实保障。

一是精准拆弹，严守资产质量“生命线”。将信用风险管理置于重中之重，系统推进不良资产处置全流程审计。

二是精准画像，树牢公司治理“风向标”。依据公司法、监管规定，完成对董事会、高级管理层成员2025年度履职情况的全面“扫描”与“精准画像”。通过制度化、规范化的评价反馈，有效传导治理压力与期待，驱动董监高团队履职能力与治理意识持续提升，夯实公司治理现代化根基。

三是智慧预警，打造风险防控“千里眼”。推动审计模式从事后检查向事前、事前预警深刻转变。通过跨部门智慧联动，对风险监测模型进行参数优化与规则迭代，预警精准度与效率显著跃升。

四是内外协同，守护信息披露“质量门”。通过对审计过程的持续关注与监督，督促会计师事务所恪守执业准则，确保审计报告执行到位、证据获取充分，为全行财务报表的真实、准确、完整性保驾护航。

五是闭环攻坚，打好问题整改“攻坚战”。坚持“审计一点、规范一片、促进全局”的理念，将问题整改作为检验审计成效的关键标尺。整改管理实现动态化、清单化、闭环化，切实提升内部治理质效。

张伊曼

苏州资产管理有限公司资产处置公告

我公司拟处置以下资产，特发布此公告。
一、资产基本情况
我公司相关主体对黄麓县泰来有限公司、淮格尔旗经纬煤业有限公司、咸阳华源化工工贸有限公司、内蒙古达达煤业(集团)有限公司等主体债权(截至2022/12/5,本金合计631,757,853元,欠付利息及其他费用以实际计算)为直或间接持有的其他相关权益。

债务方名称	基准日	本金	利息	其他费用	费用诉讼费
黄麓县泰来有限公司		100,241,435	137,721,194	7,407,529	
淮格尔旗泰来有限公司		41,505,017	40,335,743	972,947	39,236
淮格尔旗经纬煤业有限公司	2022/12/5	145,993,279	2,085,190	3,282,172	
咸阳华源化工有限公司		140,000,000	27,039,333	42,209,351	1,249,629
内蒙古达达煤业(集团)有限公司		140,000,000	179,016,449	130,667	
淮格尔旗经纬煤业有限公司		64,018,123	25,221,684	3,991,530	
合计		631,757,853	411,419,594	57,994,196	1,288,865

(债权信息列示)
特别提示：上述资产基本情况仅为我公司根据现有资料所作的描述，具体以资产文件、生效法律文书及法律规定等实际情况为准，公司对此不作任何承诺和保证。本公告不构成一项要约。
二、资产处置方式
本次资产处置的方式为对外转让。
三、交易对象及交易条件
交易对象须为在中国境内注册并合法存续的法人或者其他组织或具有完全民事行为能力且自然人，具备交易风险承担能力，交易资金支付能力及资金来源合法等条件；“带押转让”的交易不得为：国家公务员、地方资产管理公司工作人员；参与该资产处置工作的相关中介机构所属人员；债务人、担保人及其近亲属；其他利害关系人；债务企业的控股股东、实际控制人及其控股子公司、担保企业及其控股子公司、债务企业的其他关联企业；上述主体出资设立的法人机构或者特殊目的实体；国家金融监督管理总局认定的其他不宜受让的主体。
四、公告期限
公告期限自本公告发布之日起7个工作日内。公告期内受理问询和异议。
五、联系方式
联系人：1.鲍经理，电话：15147135599。
联系人：2.李经理，电话：13466381628。
电子邮箱：taoy@sz-amc.com, lxl@sz-amc.com。
联系地址：苏州高新区阳山金鹰广场苏州资管大厦5楼。
邮编：215000。
六、咨询电话
刘博群、吴旭旭或提出异议的行为向我公司纪律监督室举报。
举报电话：0512-66163660。

苏州资产管理有限公司
2026年4月8日