

提前还房贷的人后悔了吗？

有银行统计数据显示提前还款人数减少

■劳动报记者 叶赞

提前还贷人数 减少 20%

“调整后，我的房贷利率变成了3.3%，后悔把全部的钱都提前还贷了，现在想做点投资很不方便。”上海市民陈女士表示。

除了用存款提前还贷外，记者采访了解到，也有贷款人此前申请银行的消费贷去提前还房贷。不过，随着房贷利率的多次下调，这一行为并不具备操作空间，并且存在法律风险。

11月LPR报价显示，1年期LPR保持在3.1%，与上月持平；5年期以上LPR同样维持在3.6%，与10月一致。以上海为例，目前上海首套房贷利率为3.15%，二套房贷则根据区域不同，房贷利率分别是3.35%和3.55%。

中国人民银行数据显示，2024年第三季度全国新发放商业性个人住房贷款加权平均

利率为3.33%，较2024年第二季度末下降0.12个百分点。

9月24日，央行行长潘功胜在国新办新闻发布会上表示，引导商业银行将存量房贷利率降至新发放贷款利率的附近，预计平均降幅大约在0.5个百分点左右。统一首套房和二套房的房贷最低首付比例，将全国层面的二套房贷款最低首付比例由25%下调到15%。

在存量房贷利率下调后，居民提前还贷的现象有所缓解。据媒体报道，从某国有大行的情况来看，10月以来房贷提前还款人数，较政策出台前的9月减少了20%。

最近几天，“提前还房贷的人后悔了吗”这一话题登上热搜，原本沉寂下来的提前还贷热潮，再次引发人们热议。在房贷利率降低、首付比例门槛下降等政策的影响下，原本打算提前还贷的“月供一族”心理上的焦虑有所缓解。有银行统计数据显示，10月以来房贷提前还款人数较政策出台前的9月减少了20%。

三种情况不适合 提前还贷

在当前背景下，该不该提前还房贷？

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，关于房贷，有一个常见的误区需要澄清。很多人觉得每个月要还那么多利息，是因为利率很高，但其实并不完全是这样。利息多的主要原因在于贷款期限较长，比如，贷款30年。即使不是30年，哪怕是10年，利息都会明显增加。这是因为长期贷款的周期性特点决定了累计利息的总额较大。因此，单纯将还款压力归咎于利率，这是不理性的。

业内人士表示，住房贷款“提前还贷”是居民资产配置的调整，提前还贷增多是居民投资理财“资产荒”的结果之一，是否适合提前还房贷，每个人情况都不同，需要根据个人房贷利率高低、投资理财能力、风险偏好以及近期和中期资金安排等多方面因素综合考量。简单地说，如果投资收益高于存量房贷利率，那么不需要提前还贷；反之，可以考虑提前还贷。

招联首席研究员董希淼指出，从贷款本身来看，如果房贷是以等额本金的形式还款，意味着开始还本金多而利息较少，这种方式提前还贷相对有利；如果是等额本息，则意味

着借款人先还的利息多，如果还款已经到一半，不建议提前还贷。同时，如果购房者是使用公积金贷款，或者利率显著较低的房贷，同样不建议提前还贷。

他提醒道，有三种情况不适合提前还贷。第一，房贷利率较低的人群，建议借款人比较贷款利率与投资理财收益率之间的关系；第二，耗光所有积蓄、四处借钱还房贷的人，这会让借款人资金捉襟见肘，甚至陷入家庭流动性危机；第三，通过申请经营性贷款或消费性贷款，套取资金来还房贷，因为这是违规行为，甚至可能因为伪造相关材料涉嫌违法。



中国工会研究：结构 - 制度分析与行动 - 机制分析相结合的理论视角

——2024年第6期《工会理论研究》要目总览

《工会理论研究》是一份由上海市总工会主管、上海工会管理职业学院主办的社科类学术期刊。该期

刊聚焦于工会工作、工人运动、劳动关系等领域的理论研究，是一份全国公开出版发行、在工会系统和高

校社科界具有一定影响力的双月刊学报，为繁荣工会理论研究、推动工会工作创新发展发挥了重要作用。

工会理论研究 第6期文章目录

专家笔谈

4 新《公司法》与职工权益维护 李凌云 陆胤 吴家利 曹宏亮 胡丽娜

理论探讨

20 中国工会研究：结构 - 制度分析与行动 - 机制分析相结合的理论视角 吴建平

劳动关系

31 平台用工模式下集体协商机制的反思与因应——以集体协商权为研究视角 周姝含

工运历史

47 中国共产党领导工人学校的光辉实践——从吴淞工人补习学校到吴淞平民日夜学校(1923—1926) 李中政

国际工运

59 第二次世界大战结束以来英国工会运动的兴衰——基于马克思主义方法论的探讨 胡睿扬

学术动态

71 关于数字零工劳动关系的国内研究态势、议题及趋向篇 闫慧慧



投稿须知

一、投稿要求

1. 本刊重视来稿的学术性、创新性、理论性、政策性，稿件应为工会工作、劳动关系、劳工问题研究等领域的最新研究成果。稿件字数原则上以10000—15000字为宜。

2. 稿件内容应包括以下几个部分：文章标题、作者简介、摘要、关键词、中图分类号、正文以及文章标题、摘要、关键词和作者单位名称的英文翻译。

3. 作者简介（包括姓名、工作单位、职务/职称、主要研究方向）置于首页脚注；作者电子邮箱、联系电话、通讯地址及邮编等信息统一放于文末。

4. 文章标题一般不超过25个汉字，必要时可加副标题；摘要一般不超过300字，以第三人称提炼论文的核心观点、主要贡献或者创新点；关键词3—5个，请选用3—5个词或词组反映论文的主题概念，关键词之间用分号分隔。

5. 在文献引证体例方面，统一采用当页脚注的方式，即无论是注释性的注解，还是单纯的引用文献，在正文中用①、②、③、④……标于需注释文字最后一字标点后的右上角，并在相关页码用脚注的方式与正文中相同的序号引导注文。

5.1 中文注释

对文章中所引用的资料第一次进行注释时，必须将该文献的作者姓名、文献名、出版地、出版社、出版时间、资料所属页码一并注出。再次引用同

一资料时，著作只需注明作者姓名、文献名和页码，文章则仍需完整信息。具体格式举例如下：

(1) 专著。郑振清：《工会体系与国家发展》，北京：社会科学文献出版社2009年版，第27页。

(2) 译著。曼纽尔·卡斯著，曹荣湘译：《认同的力量》，北京：社会科学文献出版社2006年版，第30页。

(3) 论文。谭泓：《中国工会双重角色定位的形成溯源与探索发展》，载《马克思主义与现实》，2015年第1期，第19页。

5.2 外文注释（以英文为例）

同中文注释的要求基本一致，只是文章名用引号，书名和杂志名用斜体。再次引用同一资料时，只需注明作者姓名、文献名和页码。具体格式举例如下：

(1) 专著。Breen, R., Regression Models: Censored, Sample Selected or Truncated Data, London: SAGE Publications, 2011, p.33.

(2) 论文。Barro, R., J. Le c., "International Data on Educational Attainment: Update and Implications", Oxford Economic Papers, vol.53 (3), 2001, pp.541—563.

(3) 文集里的文章。Steve Smith, "New Approaches to International Theory", in John Baylis and Steve Smith, eds., The Globalization of World Politics, Oxford: Oxford University Press, 1998, pp. 169—170.

5.3 互联网资料注释

互联网资料格式参照以上中英文注释的要求，同时需要注明详细的网址以及访问时间。例如：叶昊鸣，齐中照：我国技能劳动者超1.65亿人，高技能人才占就业人员仅6%。http://news.cnhin.com.cn/2018-01/25/content_50298983.htm, 2018-07-05. Kate Conger, California's Contractor Law Stirs Confusion Beyond the Gig Economy. https://www.nytimes.com/2019/09/11/business/economy/uber-california-bill.html, 2019-10-05.

二、投稿说明

1. 稿件请以word格式排版，通过本刊编辑部电子邮箱ghllyj@163.com投稿，邮件主题格式为：作者姓名+文章标题，以附件形式发送。

2. 凡属于国家级和省部级科研基金项目成果，请于首页脚注注明项目名称和编号。

3. 对拟刊用稿件，本刊有权进行必要和适当的文字修改编辑，如不同意修改请于稿件上注明。

4. 本刊不收取任何形式的版面费。凡在本刊发表的文章，均视为同意由本刊已加入的各期刊网络数据库收录和发行。因人力、经费有限，所投稿件一律不予退还，投稿3个月未获通知，即可自行处理。

5. 投稿者文责自负，如有侵权行为，与本刊无关。