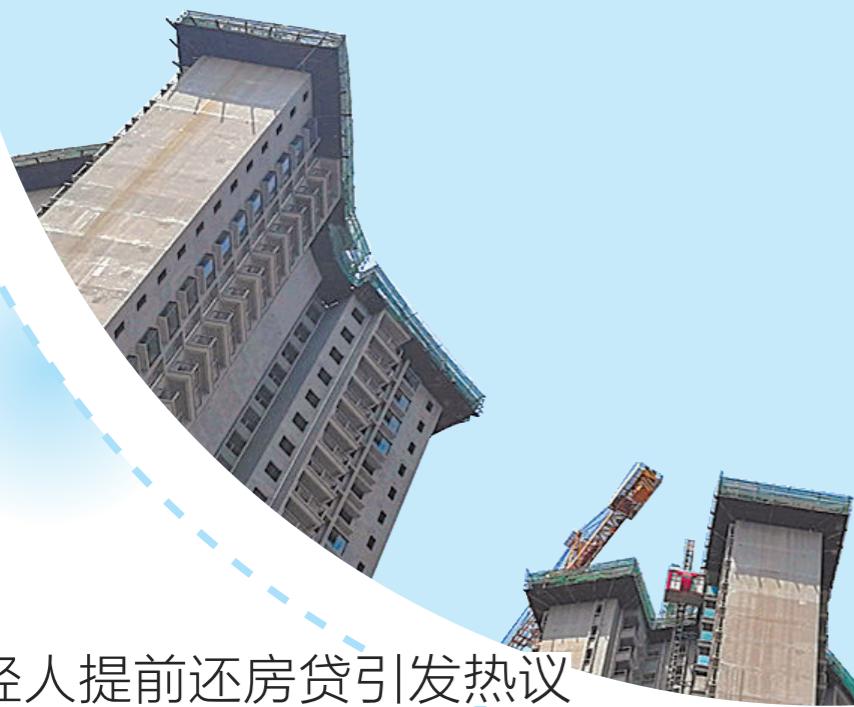


“不想给银行打工，就提前还房贷”，日前，在不少社交平台“提前还房贷”成为热议话题。90后的广州市民小吴在去年购置了自己的首套房，最近他向银行了解提前还贷的情况，却被告知当时的合同上有写明提前还贷需要支付违约金。“原来提前还房贷还有条件？”小吴表示疑惑，到底房贷要不要提前还，怎么样还房贷才算划算？



年轻人提前还房贷引发热议

房贷究竟要不要提前还？

1 年轻人缘何想“提前还贷”？

从各个社交平台输入“提前还房贷”总会有一系列的故事。早些年，无论是媒体还是社交平台都仍然以“借钱买房”的故事居多。为何这届年轻人开始想要提前还房贷？羊城晚报记者联系到几位想要提前还贷的年轻人，各自道出了自己的心声。

“我父母老家的房子拆迁了，就把拆迁款给了我，指明要求只能用于还房贷”，90后的男生小吴在去年贷款300万元左右买了位于广州市天河区的一套住宅，按照其借款30年估算，一个月需要还款1.6万元左右，日子过得比较紧凑。正是因此，一家人衡量之下，老家的拆迁款大约有100万元，打算给小吴用来提前还款。

“我自己预估了一下，提前还款100万元左右，大概月还款降到1.1万元左右”，小吴说多出来的5000元，会让自己生活更轻松点，每个月结余的部分再用来理财。

被问及为何不用100万元整数来理财，小吴坦言自己一开始也有这种打算，但是一来家人不同意，担心不可控，二来是自己觉得也没有更多的投资渠道，所以相应地更希望把钱

花在“刀刃”上。

羊城晚报记者留意到网络平台上不少年轻人的想法和小吴类似。80后的女生兰芝最近也有类似的想法。“前些年跟朋友投资做生意的本金拿回来，想着干脆把房贷给还掉了”，兰芝说自己看身边的的朋友基金和股票收益并不太理想，而提前还房贷，每个月节省的月供可以改善自己一家人的生活，在她看来很划算。

通过30年的还贷利息测算基本上利息等于甚至会超过本金，因此，只要自己目前能够有足够的现金流及还款能力的情况下，一般会选择提前结清贷款或至少部分归还贷款来减少利息的支出，确实可以节约整体的资金”，某银行研究院研究员曹磊表示，年轻人想要提前还房贷处于多种情况考虑，比如有些暂时没有更好的投资和保值增值的渠道，所以选择将现有所以选择将现，资金用于债务归还，减轻个人整体资产负债率，另外有一些年轻人可能想通过提前还款获得房产的产权，手握房证可以根据房地产的波动以及未来自己的职业计划，灵活处置自己未来的房产。

多位银行和按揭中介人士提醒，用经营贷换房贷本质上是一种违规行为。“经营贷的初衷是为了支持实体经济，发放用于支持企业搞经营和生产”，汤丽娟表示，用经营贷来替代房贷，利率会划算很多，但是具体操作怎么样，我不是很理解”，兰芝表示，有中介联系过她提供类似服务，但被她拒绝。

多位银行和按揭中介人士提醒，用经营贷换房贷本质上是一种违规行为。“经营贷的初衷是为了支持实体经济，发放用于支持企业搞经营和生产”，汤丽娟表示，用经营贷来替代房贷，利率会划算很多，但是具体操作怎么样，我不是很理解”，兰芝表示，有中介联系过她提供类似服务，但被她拒绝。

2 提前还贷究竟划不划算？

“但无论哪种初衷想要提前还款，都需要了解自己是否符合提前还款的条件，以及是否适合提前还款”，有业内人士提醒。

小吴在向银行咨询是否可以提前还款时，就被提醒需要看合同条款，即一年内不得提前还款。小吴告诉羊城晚报记者，自己看到的银行条约确实写明“贷款不满一年提前还款，收取提前还款金额的百分之五作为违约金。贷款满一年后提前还款，则不收取任何违约金。”

“按照时间算，今年7月份我就可以提前还款了，但我现在的想法是不知道提前还款到底是否划算”，小吴在知道提前还款有门槛之后，又有了新的疑虑。

提前还房贷究竟划算不划算？“提还并不一定划算，要看具体情况”，融通中兰德按揭分析师汤丽娟分析，一般刚开始还款一两年的借款人，由于提前还以利息为主，如果贷款利率比较高，特别前两年利率去到5.6%到5.8%的客户，同时手头上的闲置资金

的投资理财又不能产生高于银行利率的收益，可以考虑提前还贷。

但是汤丽娟提醒，对于还款期限已经超过三分一的，或者自身贷款利率低，特别早期利率打7折的客户或者公积金贷款的客户，提前还贷的意义不大，“在这里还特别补充提醒一下借款人申请提前还款时候也要留意提前的罚息问题，这也是成本之一”，汤丽娟表示，类似小吴这样的情况就需要满一年再考虑提前还款，以此规避罚息。

3 用经营贷替代房贷不可取

娟表示，银行也会在审批中对于客户是否真实经营也会进行一系列的审批和调查，一旦发现违规行为，会产生收贷的处理，同时有机会对企业和个人违规挪用经营贷的违规信息纳入征信，造成个人信用的“污点”，影响今后办理信贷业务。

在银行分析人士曹磊看来，中长期的房屋按揭贷款是属于利率较低且期限较长的贷种，有利于平滑个人生命周期的债务与资产匹配问题。某些中介机构宣扬用经营贷代替房贷，并

没有从实质上帮助客户增加现金流降低资产负债率。

“特别是部分年轻人在未来经济下行的过程当中，收入不确定性容易出现经营贷到期无法按时偿还导致逾期不良，影响个人征信的情况”，曹磊表示，在考虑提前还贷的情况下，还是建议结合自身情况，在自身资金充裕的情况下可以考虑，但如果在条件不具备以及未来收入不确定的情况下，建议谨慎提前还贷，特别要警惕中介机构经营贷代替房屋按揭贷款的这类操作。

去年蔬菜产量全省第二

为了让你“大口吃菜”，广州很拼

文/图 羊城晚报记者 陈泽云 实习生 王仪



链接 商场屋顶也能变菜园

除了农业生产基地，散落在广州天台、阳台、小院子各处的“小菜地”也为城市增加了一抹绿色。樱桃萝卜、荷兰、意大利生菜、辣椒、莴苣……你很难想象，这些在菜市场里的蔬菜最近出现在了广州天河路商圈最繁华的商场之一太古汇的楼顶上。在广州太古汇商场三楼的露天平台花园里，藏有一处超过200平方米的“屋顶菜园”，最多可同时种植60至70个品种的蔬菜。现场还安装了温度监控和智能灌溉系统。

“屋顶菜园是2018年投入使用，初期占地60多平方米，后来逐渐扩大到目前的200多平方米。”太古汇商场相关负责人向记者介绍，菜园并不以盈利为目的，拟通过举办蔬菜种植体验活动与公众产生互动，推广绿色环保的作用和意义。种植活动通常为期一个月，贯穿从播种、管理到收成的全过程。

A 广州蔬菜产量占全省逾10%

数据显示，2021年广州建成高标准农田116万亩，比2016年增长68%。成功创建1个国家级、22个省级现代农业产业园，农业生产能力显著提升。

遍布广州近郊的都市现代农业生产基地，通过强大的冷藏系统和供应链，最后汇流成为这座城市乃至整个大湾区的“菜篮子”，是蔬菜自给的坚实保障。一季度数据显示，广州蔬菜及食用菌总产量83.04万吨，全省则103.34万吨。

以2021年全年的数据来看，广州的蔬菜产量达到403.62万吨，全省则是385.73万吨，广州占比超过10%，在全国范围内

仅次于湛江，排在第二位。

记者梳理发现，广州的蔬菜产量已经连续多年保持增长。其中，2019年，全年蔬菜产量同比增长4.5%，2020年，蔬菜产量同比增长4.8%，蔬菜自给率超100%。

在自身扩生产的同时，广州也通过鼓励流通，增强调控能力。其中，广州拥有全国乃至东南亚果菜销量最大的批发市场之一——广州江南果菜批发市场，来自云南、山东、宁夏等地的多样化蔬菜持续供应，每日蔬菜供应量可以达到8000吨-10000吨，水果交易量约4500吨。从生产端到销售端，大湾区的“菜篮子”有双重保障。

B 强化农业科技支撑作用

身处在寸土寸金的一线城市，广州多年来是如何做到蔬菜的高产量？

对此，华南农业大学乡村振兴研究院农业绿色发展研究中心主任、经济管理学院教授文晓巍指出，广州一直在努力压实菜篮子市长负责制的考核任务，落实最严格的耕地保护制度，增加设施生产的面积。为了确保菜地面积稳中有增，广州还发动农民利用房前屋后零散碎片的土地来进行蔬菜的种植。数据显示，2020年广州菜地面积达43.5万亩左右。

蔬菜产量的提升，同样离不开“科技力”，文晓巍介绍，在提高种植科技含量，降低农产品成本方面，广州取得了一定的效果。近年来，广州一直在全力推进现代农业产业园项目建设，同时强化农业科技支撑力度。2020年的数据显示，已发动了

23个涉农院士团队参与科技兴农，建设了92个农业标准化示范区。

除了保证种植面积提高种植水平外，据悉，广州全市都加强了生产监测，对蔬菜、水果、肉类等产品的存量、产能等信息都会进行监测。仅蔬菜方面，就对菠菜、生菜、芥菜、菜心、甘蓝萝卜、豇豆等39个主要品种以一周为周期，开展了调度工作。

为加强对重点保供企业调度。全市范围已常态化设置120家重点农产品保供企业，作为应急保供力量。广州畅通“三级联动，全面梳理市-区-重点应急保供企业三级保供架构，确保工作机制上下衔接，快速联动。通过加强跨地区合作，广州目前已联结全国17个配送中心（分中心），根据动态掌握产销地实际供需情况进行合理调配。

C 建成32个菜篮子产销地市场

如今的广州，在为全省探索一条超大城市都市现代农业发展有效路径的同时，也充分发挥了国家中心城市的作用，辐射大湾区。自2019年粤港澳大湾区“菜篮子”工程启动实施以来，广州市以“一个标准供湾区”为原则，构建了以广州为枢纽的粤港澳大湾区“菜篮子”生产及流通服务体系，打造标准化、现代化、便利化平台。

目前，广州已建成了32个菜篮子产销地市场，成为了华南

地区菜篮子产品集散中心；郊区产地和田头的市场、菜地、水果的冷链能力超过35万吨。同时升级农贸市场、农产品零售网点超过了11000个，公益性的网点有2251个。

粤港澳大湾区“菜篮子”工程现已初步形成了跨地区、跨部门协作机制，辐射带动作用日益彰显。24个省、自治区的138个地级市（州）纷纷加入合作共建，1629个生产基地和116家加工企业被予以专项认定。

露营刚需已火爆 三大难题要关照

最近，“露营概念股”大涨，明显受益于“露营经济”火爆。这个现象从2020年开始，到最近的“五一”长假再上高峰。文化和旅游部分析也显示，今年以来露营成为潮流，“赏花+露营”“房车+露营”“旅拍+露营”受游客追捧。调查也显示，淘宝天猫露营相关商品成交4月同比增长超过200%。

究其原因，第一大动因是“天时”。受疫情的散点和随机出现影响，市民一旦离开所在城市，就会增加涉疫风险。所以留在本市“微度假”成为人们的新选择，可在城市里希望有健康距离的小众社交，露营就是突破口。

第二个原因是“地利”，真适合露营的地方，往往都是免费的。不是要过夜，而是占有天地。诸如江边绿地、郊区湿地之类，越偏越好。没有围墙，没有门票，没有人管，这对于长期忍受“地皮如金贵、处处要收费”的城市来说，获得的是一种对稀缺土地短暂拥有的快感。

第三个原因是“人和”。城市的露营，都是以家庭为主体。出远门不行，出家门不行。孩子是家庭的灵魂，聚会是露营的初心。为了满足几家孩子几农家乐，诸如吊床、天幕、投影、钓鱼、球类、烧烤，都得安排上。看似成人的买买买，其实都是花在孩子身上。要不是为了孩子，大人铺一张地布加个面包即可，何必碗瓢盆。

除了三大原因，还有一个因素推波助澜，这就是汽车生活要升级。买了车，就像有了家，有了家就要有设备。有能力带各种露营用品、餐具和炊具的，如同大搬家、大布阵，只能是有车一族，甚至是几家人组成的车队。这就是汽车生活带来的诗和远方的仪式感。

今年广州已经开放了一批公园用作搭帐篷的场所，但是这和纯粹露营是相距甚远的。在人来人往的公园里，地盘小，规矩多，没有私人性可言，其实不能充分满足这种新型社交的需求。

要去露营，会有三大难题，那就是水、厕、车。没人收费和管理的绿地，也不会有相应的服务。哪里有自来水，哪里有厕所，哪里能停车？缺乏这些条件，露营就会成了野营。没水就要背一大桶水，没厕所就只能忍着了。至于停车，如白云山、二沙岛、会展公园之流，车位一向欠奉。难道举家背着行李打出租车去露营？

一纸政策向公众开放草坪，这只是第一步，公共服务纳入预算才是进步。个人产品可以上某宝去购买，公共产品还得靠政府提供。公众去到哪里，公共服务本该覆盖到哪里，而不应该现真空。否则靠草坪带动经济是不可持续的，甚至会造成城市环境恶化，露营欲的退化。

原材料价格持续上涨 共享单车会涨价吗？

文/图 羊城晚报记者 沈钊

记者近日从中国自行车协会举行的2022年第一季度自行车行业经济运行分析会上获悉，今年一季度自行车上游原材料延续去年涨势，涨幅同比上涨超过10%。这一变化目前已经传导至行业下游，即家用自行车乃至共享单车企业。有共享单车业内人士透露，受上游原材料涨价影响，目前成本压力偏大。

多品牌自行车涨价

数据显示，去年至今年第一季度，包括钢、铝、铜、塑料、轮胎等在内的多种自行车多种原材料整体呈现上涨趋势。但与上涨幅度超过10%的上游原材料相比，2022年一季度，包括自行车在内的耐用消费品出厂价仅同比上涨0.7%。

不过，原材料价格上涨带来的影响，已经传导至下游。在电商平台上，有不少知名自行车品牌中商品的价格便高于去年。记者就此咨询，客服回应：“现在原材料都在涨价，价格会随着变动而调整。后面可能还会上涨，建议现在下单。”记者走访广

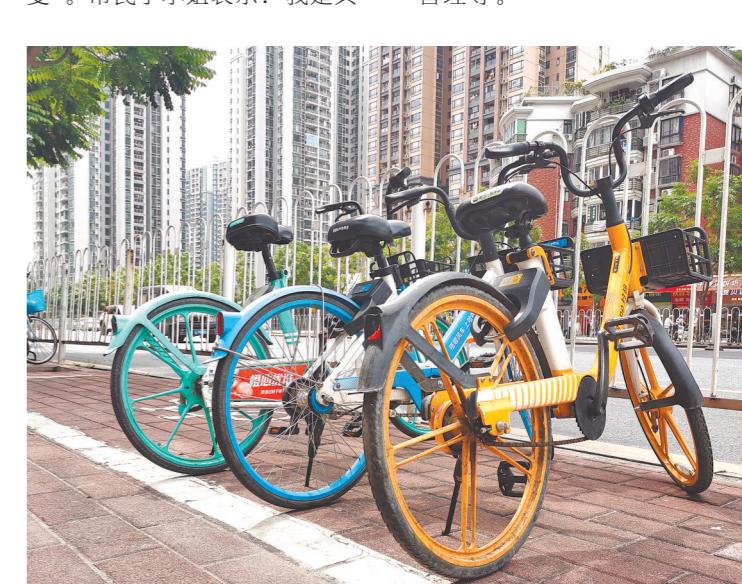
州自行车销售门店了解到，过去半年多自行车普遍涨价。事实上，同样受原材料价格上涨影响的两轮电动车及四轮新能源电动车，今年以来也已全面涨价。

佛山企业赛特莱特塑胶制品主要生产家用自行车、共享单车的车灯和反光片。该企业副总经理蔚展鸿在接受采访时表示，金属材料、塑胶等带来原材料整体上涨了15%至20%。“涨价一部分由企业自身承担，利润有所压缩，同时加大开源节流措施力度，不过我们也提升了出厂价格，涨幅为5%至10%。”蔚展鸿说。

共享单车计价暂未上涨

共享单车的月卡用户，涨价幅度不大，但是希望以后的车要更好骑一些。”

实际上，对于这一计费规则，此前艾媒咨询CEO兼首席分析师张毅此前接受羊城晚报记者采访时就表示，从市场行为来讲，1.5元半小时，价格是偏低的。张毅认为，消费者在享受共享单车便利的同时，运营方没有利润的话，是没法持续的，因此计费定价确实是考虑到运营企业要有利润空间。张毅强调，共享单车行业仍然需要精细化运营，包括成本的精细化控制、团队的高效管理等。



共享单车原料价格上涨