

房贷年龄延至80岁？别理解错了

业内人士：是指贷款人的年龄与贷款期限之和不得超过80年

综合北京青年报

近日，多家媒体报道称，广西南宁市多个楼盘对外宣称“住房按揭贷款年龄期限可延长至80岁”，引发广泛关注。

记者从业内人士处获悉，所谓的“房贷年龄延至80岁”，并非指80岁还能贷款，而是房贷申请人的年龄加贷款期限之和不得超过80年。目前全国大部分银行规定的上限是70年或75年。有媒体报道称，湖南长沙、北京也有个别银行将此上限提高至80年。

贷款人不超过70岁的规定并未改变

对于“房贷年龄期限可延至80岁”的传闻，涉及此事的某股份制银行南宁分行有关负责人回应称，近期，该银行总行的确对此下发了统一文件，但80岁并非指贷款人的年龄，而是贷款人年龄与贷款期限的总和。比如，房贷的最长贷款期限是30年，那想申请30年的贷款就不能超过50岁；如果现在60岁

了，最多只能贷20年。

该负责人强调，“贷款人年龄不超过70岁”这一规定并没有改变，且相关业务前提是银行已经核实贷款人收入流水满足贷款要求。截至目前，新规定尚未有业务落地。

而据一位南宁房产中介透露，对于这类较为高龄的客户，银行的审核非常严格，“我这两天就有一

位57岁的客户正在办理贷款，但是有他的女儿做担保”。

据了解，在申请房贷时，各银行对贷款人的年龄和贷款期限都有所限制。贷款期限一般不能超过30年，同时，贷款人年龄与贷款期限之和一般不能超过70年，也有部分银行放宽至75年，具体标准不同地区的不同银行也有差异。

超龄贷款 银行会要求做“接力贷”

北京朝阳区一位资深房产中介王女士表示，一旦主借人年龄超过65岁，不少银行都会要求让家人进行担保或子女一起办理“接力贷”。而武汉地区的房产中介李先生也称，如果父母年龄都不超过65周岁，可以与子女一起办理“接力贷”，贷款期限以子女能贷款的年限为准。

所谓“接力贷”，是指当借款人贷款年限受限或偿还贷款能力有限时，可以以借款人的亲属（父母、

子女及其配偶）作为共同借款人或担保人向银行申请贷款购买住房，所购住房归一方或者各方共同所有。在该业务中，借款人与其成年子女作为共同借款人。

举例来说，如果一位65岁的购房人申请房贷，最多只能申请15年期限的贷款，但如果使用“接力贷”形式，把成年子女作为共同借款人，就可以申请最长25年或30年期的贷款，不仅增加了贷款额度，

月供也比老人单独申请少得多。

当然，银行对于“接力贷”也有严格的风控要求。主借款人必须有稳定的退休收入，父母、子女及其配偶月收入加起来再扣除其他负债必须大于月供的2倍。比如，办理100万元首套房贷款，期限25年，利率5%，每月月供大约是5800余元，在没有其他贷款的情况下，全家提供的收入证明加起来最少要达到11700元。

降低利率、放松限购、补贴税费……各地优化调控政策，提振住房消费

部分城市二手房现回暖迹象

N 新华

受降低利率、放松限购等多项政策利好叠加影响，从1月份各地房地产市场表现来看，部分城市的二手房市场已显现回暖迹象。

多地密集出台 房地产调控新政

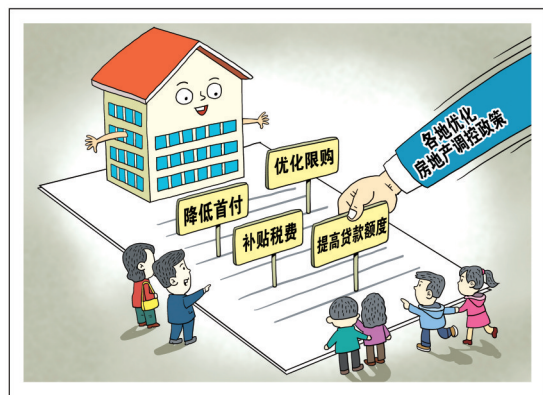
近期，多地密集出台新的房地产调控政策。

——减少购房成本。1月5日，央行、银保监会发文，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。截至目前，已有近30个城市调整了首套房贷利率，其中多个二线城市开始执行首套房贷利率最低为3.8%的政策；在部分三四线城市，个别银行首套房贷利率已开始按3.7%执行。

部分地区还实施税费补贴，比如，乌鲁木齐首次购买130平方米以下新房的购房者，享受50%契税补贴。

——降低购房门槛。多地优化限购政策，东莞、荣阳等地暂停执行住房限购政策；部分二线城市允许符合一定条件的群体购买第三套房，长沙规定二孩及以上家庭购房，可增加一套购房指标。

另外，长沙、济南、绍兴等城市对特定的购房对象提高公积金贷款额度。如绍兴分别对二孩、三孩家庭公积金贷款额度上浮20%和30%。



(新华社/图)

二手房回稳速度 比新房市场快

二手房市场常被视为楼市的“晴雨表”。易居企业集团CEO丁祖昱表示，从2022年三季度以来，二手房回稳速度明显比新房市场快。2023年1月，全国二手房市场也保持着一定的成交热度。

根据克而瑞研究中心数据，全国11个重点城市的二手房成交较去年春节月的成交增长29%，出现回暖迹象。

据贝壳研究院统计，1月贝壳50城二手房价格指数环比上涨0.2%，这是自2021年8月起连续17个月环比下跌以来首次止跌。

业内人士认为，虽然部分城市楼市已出现向

好苗头，但对于更多城市来说，经历了2022年的深度调整，市场预期仍较为低迷，楼市尚待回暖。克而瑞发布的数据显示，1月份百强房企销售仍低迷，销售规模同比下降33%。该机构分析认为，销量大幅下滑一方面是因为楼市降温趋势有惯性；另一方面，个别出险房企的项目滞销也拉低了整体数据。

也有行业人士指出，随着市场逐步企稳，北上广深等热点城市可能面临新一轮房价上涨压力，相关政策调整要慎重。如果因为调控政策放松而导致房价大幅上涨，将进一步增加购房人负担，可能引发新的泡沫风险。

首套房贷款利率下调，与存量房贷落差大

多地出现“提前还贷潮”

N 新民晚报

“想不到去银行还钱，比从银行借钱还难！”去年末至现在，在全国多地出现了一波提前还贷的浪潮。从多家银行网点的实际操作情况来看，客户要办理提前归还房贷业务大多需要预约，排队时长在一个月以上。“提前还贷”因此屡屡成为热门话题。

对于当下提前还贷潮的出现，多位业内人士指出，主要因素包括存量房贷利率较高、理财收益存在不确定性等。尤其是在

存量房贷利率和现存房贷利率存在一定落差的背景下，提前还贷潮预计还会持续一段时间。

据诸葛找房数据研究中心统计，今年春节后，郑州、天津、厦门、福州、珠海、长春、沈阳等诸多城市相继下调了首套房贷款利率下限，其中最低降至3.7%。

而2019年至2021年的购房商贷利率则在历史高位，有部分二线城市首套房利率一度超过6%，5%~5.5%是常规区间。由此可看出，现在许多城市的首套房贷利率已跌了1~

2个百分点。表现在还款月供上，购房人每月可少还一两千元。

因此，很多前几年买房的居民有“高位站岗”的感受，近几年存下一笔闲钱之后，就急于把高利率房贷还掉一部分。

“对客户来说，提前归还房贷，主要目的是减少利息支出。我们认为，要重视此类情况，各地要把‘房贷利率下调—房贷提前偿还’之间的关系做系统的研究，从保护购房者权益角度出发，积极为购房者减负。”严跃进指出。

声音

政策或惠及70后、80后

“人口平均年龄变化和老龄化社会到来，对商业银行产品和服务提出新要求，适当放宽贷款人最高年龄限制是顺势而为。动辄数百万上千万一套房子，首付金额和每月还款金额都比较高，给购房者带来较大压力。适当延长借款人年龄与贷款期限之和，将帮助借款人减轻还款压力。”

——复旦大学金融研究院兼职研究员董希淼

“近年来购房者的年龄在延长，逐渐形成40多岁才买房的模式。如果不宽限，很多人不太可能贷款30年，由此首付压力就会增加。该政策对年龄较大的购房者，有一定的促进作用。”

——广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉

“房贷年龄期限延长，增加了部分购房者的贷款时长，进而增加贷款额度、减轻月供压力，该政策将直接惠及40岁至59岁的中年购房群体，对于刚需和改善型购房需求的释放具有积极作用。”

——上海易居房地产研究院研究总监严跃进

计算器

增加10年贷款期限 月供可减多少？

上海易居房地产研究院测算了此类政策落实下的减负效果。

假设：某购房者目前为50岁，其申请了100万元贷款本金。不考虑房贷利率下调的因素，若按过去模式，需要20年内还清贷款，而现在则可以调整为30年。

政策实施前该购房者的月供额为6113元/月，而现在则为4832元/月。如此对比，其可以减少1281元/月，即月供压力减少了21%。

说法

人若没了 贷款没还完咋办？

也有不少人关注，如果房贷没还完，贷款人已经去世，剩下的贷款如何处理？

北京金诉律师事务所主任王玉臣表示，如果有担保人，那么在借款人去世后，可以先就借款人的遗产进行清偿，或者由继承人继续还贷。当没有遗产可以清偿或者无继承人偿还时，银行可以要求担保人承担清偿责任或者直接依约要求担保人承担担保义务。

“如果没有担保人，则只能就借款人的遗产进行清偿，或找借款人的继承人清偿。当继承人不愿意继承遗产和债务时，银行就不能再让继承人清偿，债权就无法实现了。”王玉臣说。