



多地房贷年龄期限延长至80岁，“接力贷”重现 杭州两家银行延长贷款年龄至75岁

本报记者 俞萍丽 综合报道

近日,网传广西南宁多个楼盘对外宣称“住房按揭贷款年龄期限可延长至80岁”,引发市场广泛关注。

根据最新消息,目前中信银行南宁分行已于2月10日正式下发通知,将个人住房按揭贷款借款人的年龄期限从原先的70岁调整至80岁。即便是年满50周岁的购房者,只要符合贷款条件均可按最高30年期限申请房贷。

另外,有银行表示,12月30日已经执行该政策,即住房按揭贷款的借款人年龄期限与贷款期限的总和不能够超过80年。南宁多家银行也表示,该项房贷政策确有其事,目前已经有银行在执行该项政策。

不光南宁,目前北京也有个别银行已将贷款者年龄和贷款期限的总和放宽到80年。

而最新消息表示,宁波已有2家银行(中信银行、北京银行)于近期调整房贷政策,将“年龄+年限”之和提升至最高80周岁。“目前北京银行、中信银行最新的房贷年龄限制均是‘借款人年龄+贷款年限’之和不超过80年。”宁波一家银行工作人员透露,“今年初总行正式发文调整到了80岁,春节过后宁波分行开始执行这一新规。”

而在杭城,也有银行开始松动房贷年限,有房产中介透露,杭州已有2家城商行延长贷款年龄至75周岁,该新政是年后开始执行的,还有一些附加条件,比如购房者征信、核实收入流水是否满足贷款要求。一位贷款经理提到,“如果老人达不到年限要求,可以让子女做担保。”

而记者刚刚从房产中介处得到的消息,中信银行在杭州也开始调整个人房贷年龄和期限总和至80岁,并将逐渐推出。

与此同时,更多的银行准备跟进,目前或在观望同业政策,或在等待总行通知。

“70岁的年限目前还没调整,但是应该快了,分行这边正在等总行的消息,毕竟同行都调整过了,基本上我们也会随行就市。”一家国有银行个贷部人士表示。

据记者了解,通常而言,银行会对办理房贷的购房者年龄进行限制,以此实现控制贷款风险的目标,具体的年龄限制由各家银行自行规定。目前大多数银行对于贷款人“年龄+贷款”年限的限制为65岁至70岁。

不过,业内人士表示,随着房地产市场政策的松绑和信贷政策的调整,未来一段时间会有更多的银行调整房贷年限,“尤其对于优质客户,房贷+年限最高达到75岁,应该成为不少银行的主流选择。”



提前还贷潮热度不退,我们采访还贷人群,尝试解读——

他们为什么急着还钱

2023年1月5日,中国人民银行、中国银保监会发布通知称,房价环比和同比连续3个月均下降的城市,可自主下调房贷利率。

马上,国内部分城市如郑州,把首套房贷利率下调为3.8%,珠海市的首套房贷利率则下调至3.7%。

杭州也应声而动,目前房贷利率大致为首套房4.1%,二套房4.9%,虽然不如郑州珠海力度大,但已经是阶段低点。

听到这个消息,在杭州一家大型商超当经理的李女士觉得“不平衡”,“我当年(2019年)贷款利率6.2%,现在利率降了这么多,我这不是在给高房贷站岗吗?”

李女士决定还房贷,至少先还一部分。“借钱不容易,还钱还不容易吗?”她对记者说。

事实是,还钱还真是不容易——她撞上了今年开年来的“提前还款”潮。

提前还贷潮引发还贷难

钱江晚报官微在2月1日发布的一篇关于提前还贷的报道后,有不少读者在后面跟帖留言:现在办理提前还贷业务要排队等待2-6个月,有位读者甚至说,他已经排到8月份了。

金融数据也表明,2022年以来的按揭贷款客户提前还贷潮仍在继续:近期中国人民银行公布的数据显示,2022年四季度末,个人住房贷款余额为38.8万亿元,同比仅增长1.2%,增速比上年末低10

个百分点,是近十年来最低;2022年的四个季度中,个人住房贷款余额同比增速逐季下降,依次为8.89%、6.23%、4.12%和1.2%,与前几年持续两位数的增速相比,呈断崖式下跌。

提前还房贷难、排队还房贷等话题多次登上热搜榜。春节后,包括钱江晚报等本省媒体在内,多家国内媒体报道了提前还贷难的新闻,也就是说,提前还贷难,已经成为“潮”。

及时止损,是还贷人的普遍心态

上周的一个上午,记者在钱江世纪城某国有行网点,看到了冒雨走进网点来提前还贷的赵先生,接待他的是网点黄副行长。

“我在手机上每天都刷到提前还贷的视频,真的这么紧张吗?”赵先生开门见山地问。

“你听我慢慢说。”看到老赵有点急,副行长放慢了语速。“只要是合情合理的还款,我们都会给你去预约额度。”

赵先生是借着给单位外出办事的间隙,溜出来到银行咨询,所以又直截了当地追问:你就直说吧,现在要还贷,需要排队多久?

“你先填一张提前还贷申请表,要打一个月的提前量,比如计划3月18日还款,那2月份就要来填写,后面你卡里准备好还款的钱,额度到了我们会通知你,款也会自动扣除。”副行长告诉赵先生,目前还款额度还是紧张的,预约排队已经到四月底五月初,也就是要等待2个多月时间。

“部分购房人存量住房贷款利率偏高,是触发借款人提前还款的核心原因。”接待完赵先生,黄行长对记者说,2020年以来发放的部分住房贷款利率在6%以上,尽管2022年贷款市场报价利率(LPR)下降三次,但部分存量房贷利率仍然显著高

于目前约4.3%的平均房贷利率。

提前还贷,本来可以是一件很平常的事情:手头有钱,想减少贷款利息缩短贷款年限,自然会想到提前还贷。知乎在2023年2月初做的一个调查结果显示,484名受访者中有63%选择“会提前还房贷”,仅10%选择“不会提前还”,剩下的人尚在观望中。

三年前,很多人还抱着“能贷7成绝不5成、能贷30年绝不贷20年”的理念买房,除了房贷利率下调,究竟是什么因素,如此迅速改变了大众的观念呢?

“如果有一轮大牛市,我还会急着提前还贷吗?”80后陆先生在杭州一家互联网大厂工作,他的说法,也许代表了不少贷款人的心声。

这两年金融市场也没有给股民、基民带来理想的收益,连一贯稳健的银行理财产品也在去年因为亏损而出现了投资者的赎回潮。

与此同时,受经济下行和疫情反复等影响,部分借款人的工作、创业出现了波动,收入也有所下降,对未来预期趋向保守,他们希望通过全部或部分提前还款来减轻还贷压力,降低住房消费负担。

“这也是‘及时止损’。”陆先生说。

本报记者 吴恩慧

