

房贷可以还到100岁 你会考虑吗?

国内多地传来房贷期限放宽消息青岛各银行目前没跟进意向“接力贷”模式成眼下“最优解”

房贷年龄+期限不断放松的消息屡屡传来,几乎每次都能冲上热搜关键词。2月15日晚间,一张房产公司制作的海报引发市场热议,该海报宣称“南宁合作银行住房按揭贷款年龄加贷款期限放宽”,最长可贷至100岁。如果按照字面意思来理解,如果现在七十岁,依然可以申请30年房贷。如果消息是真的,对于老年人买房可是重大利好。那青岛目前针对老年人贷款购房到底有哪些规定?记者先后走访了多家银行的信贷部门,听听他们怎么说?

资料图片



贷到100岁还只是个噱头

2月16日,网络上流传一张建发房产与广西南宁部分银行合作,购房者的贷款最长可以贷至100岁的海报。随后有记者以购房者的身份拨打了海报上相关楼盘的电话咨询贷款一事,楼盘销售人员表示,海报上的内容属实,如果来买房,结合购房者的实际情况,若符合银行的贷款政策就可以操作。但这背后却并不是真的可以贷款到100岁,“实际就是接力贷,以父母的名义来购房,子女作为接力贷的共同贷款人,贷款人年龄加上贷款期限最长就能贷到100岁。这样其实还贷压力小很多的。”楼盘工作人员解释,100岁只是一种形象的说法。

而对于“贷款还到100岁”怎么来理解,有银行专业人士告诉记者,“你可以这样理解,如果你今年70岁,想贷款卖房,因为当地已经有银行住房按揭贷款年龄期限延长至80岁。所以按照当地政策,理论上说你还可以贷10年。可贷款期限越短还款压力越大,所以当地银行推出‘接力贷’的模式,老人自己贷款10年,然后子女作为贷款接力人,条件符合的话还可以再贷二十年,这样贷款总期限是30年,还款压力就会小很多。”而其中涉及的两个问题,一个是贷款“上限年龄”以及“接力贷”,目前青岛市相关规定又是如何?

本地政策不得超过70岁

青岛是不是也可以采取这样的操作模式呢?某国有银行信贷部工作人员告诉记者,“贷到100岁的说法太夸张,青岛地区银行基本实行的是贷款人年龄不超过70岁。”

如何来理解这一政策,这位工作人员告诉记者,即房贷申请人的年龄加贷款期限之和不得超过70年,也就是说如果你现在年龄60岁,那最长只能贷10年。当然如果你今年30岁,那最长也只能贷30年。“这主要是因为房贷有30年的上限限制。”

而且虽然规定如此,各家银行还有自己的要求。“按照各个银行针对个人贷款的规定,借款人首先必须具备完全民事行为能力,在我国购房贷款的年龄限制是18周岁以上,但是实际操作时可

能是必须年满20周岁,实际贷款者的年龄和贷款年限不能超过70岁。”该工作人员表示,申请贷款买房时,都会将实际贷款者年龄减去5年,也就是说办理房贷的最高年龄不能超过65周岁,超过65周岁,则无法申请银行贷款。

不过记者了解到,有关70岁上限的规定已经出现了松动。此前,南宁部分银行率先将借款人“年龄+期限”从原来的不超过70周岁放宽至不超过80周岁;随后,杭州、宁波、北京、成都等地传来放松风声。北京地区有部分银行也将借款人可贷“年龄+期限”放宽至80-85周岁。至于青岛地区,记者先后咨询了建行、工行、招行等,都表示目前还没听到青岛会跟进的消息。

“接力贷”模式成“最优解”

青岛的贷款上限依然是70岁,那对于老年人买房,该如何破解贷款难题?之前南宁的做法倒是提供了不错的解决方案。而记者走访发现,虽然青岛目前没有银行将年限放宽到80岁或者更多年限,但有银行表示,有计划增加“追加子女共同还贷”的方式,即人们所说的“接力贷”,也被称为“贷代相传”。工作人员表示,这种方式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是作为共同借款人。

之前接力贷曾经因为“父债子偿”“一套房捆住两代人”这样的观点而广受诟病,而且还因可以规避很多城市的限购政策而被禁止。但在地产业内看来,没有必要将“接力贷”妖魔化。有中介房产经纪人告诉记者,目前青岛多个区域已经放开限购,不存在规避政策的问题。至于传统观念的问题,“按照法律规定,本来如果贷款人在还贷期间身亡,也是需要继承人继承还贷的义务,这其实也是‘接力贷’。而且在中国家庭,老年人很多都是为子女添置房产,将子女追加为共同还款人,也理所应当。”这位房产经纪人告诉记者。当然接力贷也不是想贷就能贷,记者走访市场发现,青岛可以提供“接力贷款”服务的银行并不多,仅有招商银行等少数商业银行,并且相关政策和审核也非常严格。

老年人购房也要受关注

年纪大了你还会买房吗?上周记者走访了东李和浮山后的多家售楼处发现,看房的人群中,很少有老年人的身影,即使有也多是陪同子女来看房。在浮山后一售楼处,置业顾问告诉记者,老年人自住的客群的确不多。在大多数人传统观念中,老年人大都完成置业,并不存在购房需求。那现实情况的确如此吗?

市场 老年人也有购房需求

在浮山后链家地产远洋风景店,记者就见到了正在咨询的纪阿姨,“我原来的房子在四楼,没有电梯,爬上爬下实在不方便,就想换套房子,而且还能离孩子近一些。”说起换房需求,纪阿姨告诉记者。2022年11月,相关资料显示,老年人作为购房主体人群所占比例,正在快速增长。老年人购房的主要动力有两个,一是居住改善,二是代际支持。其中“居住改善”,是为了改善老年人自身居住条件。而“代际支持”则是希望能够与子女就近居住,以便得到子女更好的照料,或者帮助子女照料孙辈,售房变现支持子女购房等。

据调研,超9成的老年人购房自住,其中有25.3%的老人出于代际支持目的。近2成老人选择在子女居住地附近购房,其中超6成老人是为了方便子女照顾自己。随着年龄增大,老人购房决策的影响因素也有所变化。70岁以上老人行动和自理能力下降,购房动机更偏向于改善居住条件及同子女就近居住方面,高于70岁以下老人6.4个百分点。相比之下,70岁以下老人购房时更注重小区周边,如医院及购物交通设施等。

无奈 资金问题困扰老人买房

对于购房资金的来源,受传统消费观念影响,再加上贷款年限受年龄限制,老年人更倾向于全款购房,占比达到83.2%,高出中青年群体58.6个百分点。80%以上老年群体购房首付资金主要来自个人积蓄或房产本金(卖房所得),以房产本金作为购房款的比例要显著高于中青年群体。但这并不意味着老年人购房没有贷款需求,报告显示,老年人在筹集购房资金时,向亲友借贷的比例要高于中青年群体。资金方面首先的确为老年人买房带来不少难题。“很多老年人不是不想贷,而是因为年龄问题不能贷。但与原有房子相比,新房或者条件更好的都要更贵,为了全款置换,老年人买房往往都是越买越小。”链家地产远洋风景店的置业顾问告诉记者。

业内 希望出台更多支持政策

所以在业内人士看来,延长还款年龄,或者提供“接力贷”这样的贷款模式,也是适应市场发展的需求。贝壳青岛市北区签约服务中心负责人李佳就表示,对于房产服务行业而言,贷款人年龄拓宽,拉长了贷款年限,减少了还款压力。同时也满足了部分年纪较大的购房人贷款买房的意愿,对于房地产市场活跃度和市民购房来说都是比较利好的。易居房地产研究院研究总监严跃进表示,贷款人年龄加贷款期限延长,意味着50岁之前的人都能够贷足30年。“事实上,这部分人具有非常好的贷款优势,以后延迟退休,收入是有保障的。这个政策在某种程度上照顾了一些老年人或者中老年人的购房养老需求。”在严跃进看来,南宁这一政策有一定的现实背景。“从信贷的角度看,现在足够宽松;从年龄角度,人口老龄化背后产生的一些市场需求都在变化。”

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



扫码倾听本版有声新闻

扫码加入银龄俱乐部