

# 50周岁居民最高可申请到30年的房贷 房贷年龄期限可延长至80岁？ 宁波已有银行执行此政策



近日，一则“房贷年龄期限可延长至80岁”的新闻冲上热搜，国内南方一城市将个人住房按揭贷款借款人的年龄期限调至80岁，这一波操作立刻引起了各方关注。这股风潮是否已蔓延到了宁波？记者经采访了解到，目前宁波已有2家银行将借款人年龄期限调整至了80岁，而多家银行均已在近期延长了借款人年龄期限。

## 1 60周岁居民最高可申请到20年房贷

据南国早报报道，中信银行南宁分行于2月10日下发通知，正式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。以房贷新政来看，在最长贷款年限30年不变的前提下，50周岁的居民，只要符合贷款条件可以申请到最长30年的房贷；60周岁的居民最高可申请到20年的房贷。

这一政策不仅在南宁一地，宁波也已开始执行。记者2月13日采访了多家银行了解到，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。“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。”北京银行一工作人员告诉记者。

据了解，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。大多数银行对于借款人“年龄+贷款”年限的限制为65至70岁，而少部分银行对于其优质客户甚至可以达到75岁。不过由于过去的一年房贷业务并不景气，事实上去年下半年不少银行都将“年龄+贷款”年限的限制调整到了75岁。

“早期规定年龄+贷款年限是65岁，不过去年底调整到了75岁。”某股份制银行宁波某分行人士表示。“65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。”某国有银行个贷部人士表示。

## 2 照顾了一些中年人的购房养老需求

“我们银行去年底将借款年龄+贷款期限，由原来的小于70岁变成了小于75岁。可以说对借款人的条件放宽了，但审核是否能通过还是要看综合情况。”某城商行宁波分行人士表示，尽管借款人门槛低了，但银行对于风险把控却不会松懈，并且会处于一直在线的状态。

银行业人士表示，一直以来，普通购房者在办理银行贷款时，银行会对借款人的年龄进行限制，而且各家银行可以自行规定，这也是银行控制贷款风险的措施之一。“如果借款人年龄越大，贷款风险就会变得越高，还款年限就会缩短。”

易居房地产研究院研究总监严跃进表示，借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年人的购房养老需求。”

不过这项政策是否能激活中年人的购房需求，还有待时间的检验。

“出台了新政后，也有一些借款年龄+贷款期限70+以上的客户咨询，不过风控我们会评估得比较仔细，在实际操作

层面，具体能否获批，还要看近期房贷市场供需情况以及贷款人自身的资质情况。”某城商行人士坦言，虽然政策放宽了借款人条件，但从最近几个月来看，业务的触动效果还不明显。采访中，多家银行表示，目前宁波市民购房需求还处于低位，这一政策更多的是为购房人提供了一种选择。

此外记者注意到，央行日前发布的最新数据显示，1月居民贷款新增2572亿元，同比减少5858亿元，继续同比大幅少增。其中，主要由房贷构成的居民中长期贷款增加2231亿元，同比减少5193亿元。

“房地产贷款数据显示，当下居民贷款买房的积极性很低，或者说，不愿意加杠杆。近期各地都在积极扶持楼市，政策正在形成叠加，对需求端增加支撑力度，希望激活居民加杠杆的积极性。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉看来，李宇嘉认为，从单一政策讲，对年龄较大的购房者会有一定的促进作用，但要真正满足居民对于购房的需求，还是需要多方合力，政府各项公共服务规划要落地到位，开发商房屋和物业质量也要持之以恒。 记者 周雁

## 新闻延伸

在房贷年龄期限延长政策下，有另一个问题出现，如果购房人离世，房贷还没有还清，怎么处理？

北京金诉律师事务所主任王玉臣表示，一般分为两种情况，一类是有担保人的。借款人年龄偏大的，银行一般都会要求有担保人。在有担保人的情况下，如果借款人在80岁前去世，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。

另一类是没有担保人的。这种情况下，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。

“如果采取了措施，还是无法顺利实现还款，银行可能就要走拍卖程序了。”南宁市某房地产中介向记者表示。

业内人士也提示，购房者需根据自身情况，慎重决定能否在延长还贷期限的情况下购房。

近几个月来，长沙市、菏泽市、大连市、连云港市、六安市等多地有提高公积金贷款额度、调整首套房贷款利率举措。

“对我来说，降低首套房贷款利率比较吸引我，毕竟利息是实打实减少了的。”武汉的周女士表示。

不仅武汉市，无锡市、天津市等多地也调整了商业贷款利率，其中郑州首套房贷款利率最低降至3.8%，天津部分银行首套房贷款利率下调至3.9%。四川省也表示，将支持符合条件的地方动态调整首套房贷款利率下限。

据中国证券报

## 公 告

我司项目现公开招募渠道经纪公司，为我司国贸雍上(备案名:雍上府)项目提供住宅渠道分销服务，主要合作条件为：124户型成交佣金不超过9万/套，146户型(含4套1楼变异户型)成交佣金不超过10万/套，具体佣金点数根据每月签署销售任务书为准。合作周期：2023年2月18日-2023年8月18日(具体以实际定标时间为准)。诚邀具备资质，设立3年以上，资信良好的房地产经纪机构前来我司洽谈协商，截止日期：2023年2月16日。

联系人：裘经理  
电话：13646679118  
宁波贸轩地产有限公司  
2023年2月14日