

“南宁房贷年龄期限可延长至80岁”冲上热搜  
成都有银行推“接力贷”，放宽到90岁

# 80岁还能贷款买房？ 你别理解错了

继此前“买房免费坐地铁”引热议之后，南宁楼市近日再次出圈。2月13日，中信银行南宁分行“住房按揭贷款年龄期限延长至80岁”的话题引爆网络，引发了网友对“房贷最长可还到80岁？”“80岁老人还能申请房贷吗？”等问题的讨论。

80岁购房还能贷款吗？近日，该银行进行了澄清，称外界对此规定理解有误，80岁并非指贷款人的年龄，“贷款年龄期限延长至80岁”其实是“贷款人年龄+贷款期限”放宽至不超过80岁。记者调查了解到，除了南宁，不少城市的银行也推出了房贷年龄期限延迟的举措，甚至有的推出“接力贷”，最长贷款期限可还到90岁。

## 银行澄清

### 80岁并非指贷款人年龄

近日，有消息称，广西南宁有楼盘对外宣称“住房按揭贷款年龄期限可延长至80岁”，其合作银行据称是中信银行南宁分行。随后，该消息被部分网友误读为贷款人年龄放宽至80岁，引发强烈关注。中信银行南宁分行一家支行工作人员告诉记者，2月13日上午，南宁分行召开会议，专门强调“外界理解有误”，该行的规定是“贷款人年龄+贷款期限”放宽至不超过80岁，而并非是贷款人年龄放宽至80岁，事实上，该行“贷款人年龄不超过70岁”的规定并没有改变。

南宁市一家房产中介公司的员工告诉记者，目前，“贷款人年龄加贷款期限”不超过80岁的规定并未普遍执行。而且，之前网上所传的鼓励70岁到80岁的老人贷款买房，属于误读。根据当前的市场交易现状，一般买房人的贷款期限在10年到25年之间，最高的有30年，参照“贷款人年龄加贷款期限”放宽至不超过80岁，政策面也不会是将贷款人年龄放宽至80岁。

这名中介表示，政策面主要利好两类人群，一类是40岁~50岁的人群，比如一个50岁的买房人，按照之前政策规定，他只能贷款20年，而按照现有的政策，他可以贷款30年，贷款期限变长了，相应地月供变少了，短期的还款压力变小了。另一类是60岁~70岁的人群，能更加便利地通过贷款购房，比如一个70岁的人，理论上讲，按照之前政策规定，他不能贷款买房，但现在可以办理十年期的住房贷款。

## 记者走访

### 多地一些银行 放宽到80年

在南宁之后，又有杭州、宁波、北京、成都等地传出房贷年龄期限延长的消息。

记者了解到，杭州已有2家城商行延长贷款年龄至75周岁，目前多数银行执行的政策是不超过65周岁或70周岁，但有两位中介透露有银行房贷年龄期限最高可到80，借款人年龄不得超过70岁。宁波也有2家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。

北京一位房产中介告诉记者，北京也有银行房贷年龄期限上限为80岁。根据该中介提供的资料显示，一般而言，银行的贷款年限与借款人年龄之和为不超过70周岁，但也有部分银行为不超过75周岁，另外，包括一家股份行、一家城商行和一家农商行的上限则是80岁。谈及房贷年龄期限到80岁的要求，该中介称需要“收入证明或退休金达到一定标准”。

记者咨询了北京上述城商行多家支行工作人员，均表示房贷年龄期限上限为80岁。其中，上述一家城商行朝阳某支行工作人员介绍，该行执行的政策是借款人年龄加贷款年限不超过80，借款人的收入需为负债的二倍。“该政策自去年5、6月份进行的调整，之前借款人年龄和贷款年限之和为不超过70。”上述工作人员如是介绍。上述城商行通州某支行的工作人员也表示，该行房贷借款人年龄与贷款期限之和为不超过80周岁，部分区房龄与贷款期限之和不超过75岁，借款人年龄最高不超过70岁，最长贷款期限为25年。

## 超龄贷款

### 成都有银行 “放宽”到90岁

如果借款人年纪已接近70岁，贷款年限就会很短，在月收入的约束下，借款人的贷款额度会很低，首付压力会相当大，难道只能放弃贷款吗？业内人士表示，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”，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岁的购房者申请房贷，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还小得多。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。

成都建行的一家支行个贷中心就向记者推荐了一款名为“接力贷”的房贷产品。据介绍，该行目前正常借款人的年龄依然是不超过70岁，“贷款人年龄+贷款期限”不超过75岁。但如果老年客户希望通过延长贷款年限来降低月供，就可以将子女作为共同还款人，银行在审核时会参考子女的年龄，这样一来，“贷款人年龄+贷款期限”最长就可以达到不超过90岁。不过，申请“接力贷”的业务必须报省分行审批，银行在审核时，会同步考核父母和子女的资质、征信、还款能力等，并不意味着每一笔申请都一定能通过。据了解，这项业务开办以来，办理的人不多。

记者简单算了一笔账，如果老张今年60岁，贷款150万元买房，执行利率4.85%，正常情况下，他最长可以贷款15年，选择等额本息还款法，算下来的月供约为11745元；如果他将其子女作为共同还款人，即可申请贷款30年，算下来的月供约为7915元，两者之间相差3830元。

## 专家看法

### 适当放宽年龄限制 是顺势而为

“住房按揭贷款年龄期限可延长至80岁”冲上热搜后，不少网友认为这是在助长炒房。也有专家认为，当前中国人口寿命在不断增长，部分中老年人群也的确有真实的改善需求。在风险可控的前提下，银行以及金融机构为那些有稳定退休收入的老年人提供所需的金融服务未尝不可。

复旦大学金融研究院兼职研究员董希淼撰文指出，人口

购房者在展示交易会  
现场了解房屋信息。



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。以50岁的购房者为例，在100万贷款本金的情况下，若按过去模式，需要20年内还清贷款，月供额为6113元/月，而现在则可以调整为30年，月供额为4832元/月，即月供可以减少1281元/月，还贷压力减少21%。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，当下居民贷款买房的积极性不高，放宽购房人年龄限制将激活加杠杆买房的情绪，而且也有延长的合理性。一方面，延迟退休提上议事日程，加上人均寿命延长，高龄者还在工作的现实正在发生，因此按揭贷款周期也要延长；另一方面，近年来买房的年龄在延长，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。

## 网络调查

### 九成网友 不愿“还房贷到80岁”

“如果是你，你愿意还房贷到80岁吗？”昨天，在某媒体发起的网络调查中，近九成参与网友给出了否定的回答。86.52%的受访者回复“不愿意”，仅有6.74%的受访者表示“愿意”，余下的则表示“看情况”。“放过老人吧！”“80岁锅铲都拿不动了，还得还房贷，悲催”“留给儿子最好的遗产就是房贷”“不一定能活到80岁啊！”……一部分不看好该项政策的网友，纷纷留言吐槽。

“如果你现在有一笔活动资金，你想用来提前还贷吗？”在回复这一问题时，有58.43%的受访者表示“愿意”。“前几年手里有多余的积蓄，我会买一些理财产品，但去年以来理财、基金等产品收益都不理想，索性提前把房贷还了，也算是一种投资。”长沙的张女士表示，“现在房价短期内大幅上涨不太可能，提前还款既可以减轻后期生活压力，也可以少还一些银行利息，降低购房成本，何乐而不为。” 本报综合

