

房贷年龄炒作风乍起

炒作

最近一段时间，“房贷还到80岁后”让南宁火上热搜！如今，南宁房贷市场再传新动向。2月15日晚间，一张房产公司制作的海报频频在朋友圈中流传，海报中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，并要求子女作为共同借款人。

消息一出，瞬间引发市场热议，有不少网友认为银行将房贷最长年龄已经放宽至100周岁，百岁老人也可以申请贷款。真相是否如此？2月16日，北京商报记者致电开发商进行询问，相关人士对此事件予以否认，表示：“未出过相关宣传海报。”

但根据海报小程序二维码，北京商报记者添加的该公司置业顾问却表示，“仅是个别银行有此政策”，并给出两家股份制银行名称，表示两家银行“接力贷”最长可以到100岁。

对此消息的真实性，北京商报记者随后分别致电两家银行南宁地区网点咨询。其中一家银行支行个贷人士表示，最长可贷至100岁信息不实，该行目前执行的业务并非“接力贷”，而是“合力贷”，该业务借款人“年龄+期限”可贷至70周岁，以共同借款人中年龄最小的购房者认定借款期限。另一家股份制银行南宁地区相关客户经理也表示，目前该行借款人“年龄+期限”为可贷至70周岁。“没有能贷到100岁的情况，有点夸张。”上述客户经理说道。

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

80、85、90、95、100……近几日，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，但风声之下，炒作之意也愈演愈烈。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。消息一出，瞬间引发市场舆论，2月16日，北京商报记者致电相关银行进行求证，银行人士均对此消息进行否认，有银行人士直言“没有能贷到100岁的情况，有点夸张”。



风险

- 暗含风险性以及炒作的可能
- 购房者买房时还要谨慎对待
- 银行也应考虑是否有违约的可能
- 对房贷投放额度以及购房者资质等方面需要理性衡量
- “接力贷”的背后是绕道房地产调控政策
- 可以将借款人年龄加贷款年限适当延长
- 在市场低迷期影响不大，一旦市场升温，就会成为炒房的工具

过80周岁；随后，杭州、宁波、北京、成都等地传来放松风声。北京商报记者调查发现，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。

诸葛找房数据研究中心高级分析师陈霄在接受北京商报记者采访时称，当前来看，多个城市部分银行放宽房贷年龄限制，如南宁、北京、杭州、上海等，进一步放宽限制条件，拓宽了购房群体范围，子女也可以用父母的名义购买，降低了年轻人购房的难度，当然该政策短期内对提振市场信心、释放购房需求有着重要意义。但是同时，这其中也暗含着

风险性以及炒作的可能，购房者在买房时还是要谨慎对待，银行也应该考虑是否有违约的可能，对房贷投放额度以及购房者资质等方面需要理性衡量。

中原地产首席分析师张大伟分析认为，出现所谓动辄贷款可以至80岁，背后都是限购限贷城市，为了获得购房资格，获得房贷首套房资格。这种“接力贷”的背后是绕道房地产调控政策，可以将借款人年龄加贷款年限适当延长，不受规定上限的限制。在市场低迷期影响不大，一旦市场升温，就会成为炒房的工具。

风险

虽然部分地区房贷借款人年龄出现了松动，但需要关注的是，办理此类业务通常都需要以“接力贷”“合力贷”等方式增强担保。“接力贷”是指以父母作为所购房屋的所有权人，父母方的子女作为共同借款人，贷款购买住房的住房信贷产品。“合力贷”指的是以子女作为所购房屋的所有权人，子女方的父母作为共同借款人，贷款购买住房的住房信贷产品。

落实到具体的业务流程方面，也并非市场所言80岁老人也可办理业务。一家股份制银行个贷经理透露，“我行首套房借款人可贷‘年龄+期限’为80周岁，二套房借款人可贷‘年龄+期限’为85周岁。”“接力贷”需要审核用户的资质，目前我行可操作的借款人年龄最大为74周岁，没有操作过比这个年龄更大的借款人”。

另一家银行人士提醒称，放开借款人年龄的初衷并不是要求借款人年龄越大越好，在没放开之前，借款人可贷“年龄+期限”为70周岁，有一些60周岁以上的借款人贷款期限比较少，而放开之后，这部分群体可贷款的期限变多，也是方便购房者减轻还贷压力。也有银行人士坦言，“一般不建议年龄较大的用户借款，若借款人年龄为79周岁，审批后只能贷一年，没有意义”。

在易居研究院研究总监严跃进看来，“接力贷”总体上是一种打擦边球的做法，若炒作太多，不排除后续会有信贷政策管控或规范的操作。“对于购房者而言，要关注到其中隐藏的风险性和家庭能否承担、老人生活保障等问题，随着年龄增大收入预期可能面临下降，并且万一出现变故家庭成员可能需要承担共同还贷的责任，购房时需要谨慎衡量其中的经济负担家庭能否承担。”陈霄如是说道。

2月15日，央行召开2023年金融市场工作会议。会议指出，要动态监测分析房地产市场边际变化，因城施策实施好差别化住房信贷政策，落实好金融支持房地产市场平稳健康发展的16条政策措施，积极做好保交楼金融服务，加大住房租赁金融支持，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

北京商报记者 宋亦桐



广发银行股份有限公司北京分行营业部迁址公告

尊敬的客户：

因我行业务调整，经广发银行股份有限公司批准，广发银行股份有限公司北京分行营业部（以下简称“北京分行营业部”）拟于2023年2月20日搬迁至新址营业，现将有关信息公告如下：

- 一、新址地址：北京市东城区东长安街甲2号（邮编：100005）
- 二、迁址时间：2023年2月20日（周一），北京分行营业部将迁至新址营业。
- 三、迁址后营业时间：北京分行营业部搬迁新址后，其营业时间保持不变，即：
 1. 周一至周五：个人业务9:00-17:30；公司业务9:00-12:00/13:30-17:00
 2. 休息日：周六休息；周日-个人业务9:00-17:00，无对公业务

四、业务咨询电话：北京分行营业部搬迁新址后，其业务咨询电话保持不变，即：010-65169365

五、其他业务事项
北京分行营业部搬迁新址后，银行交换号、联行行号等关键业务信息保持不变，原有账户账号保持不变，原有业务基本不受影响，原有客户可赴分行营业部新址办理各项业务，全部个人业务和大部分公司业务亦可在临近的广发银行网点通过通存通兑办理（支行新、旧址对比地图附后）。

对于迁址给您带来的不便，我行深表歉意。分行营业部搬迁新址后，将以更亮丽的形象、更优质的服务，欢迎广大新老客户的到来。

特此公告。

广发银行股份有限公司北京分行
二〇二三年一月二十日

