

个人住房贷款30年延长至40年

100万房贷月供可少635元



购房者在销售中心查看住宅沙盘（资料图）

有啥变化 个人住房贷款可延长至40年

银行业金融机构发放个人住房贷款应符合最低首付比例要求。个人住房贷款期限最长不超过40年，金额不得超过拟购买住房的评估价值。贷款期限在1年以内（含1年）的，实行到期一次性还本付息或按月还本付息；贷款期限在1年以上的，按月还本付息。

对于已发放的浮动利率个人住房贷款，当贷款利率水平与全国新发放个人住房贷款利率偏离达到一定幅度时，借款人可以与银行业金融机构协商变更合同约定的利率水平，或申请新发放浮动利率个人住房贷款置换存量贷款，方式应由借款人自主选择。变更后或新发放贷款利率加点幅度由银行业金融机构与借款人自主协商确定，不得低于变更或置换贷款时所在城市个人住房贷款利率加点下限（如有），贷款金额不得

高于原贷款剩余本金金额。银行业金融机构不得发放贷款金额随房产评估价值浮动、不指明用途的住房抵押贷款；对已抵押房产，在购房人没有全部归还贷款前，不得以再评估后的净值为抵押追加购房贷款。

所购新建住房实行现房销售的，个人住房贷款应在销售备案后发放；实行预售的，应严格在项目竣工备案后发放。

对于存量个人住房贷款借款人阶段性失去收入来源导致还款困难的，银行业金融机构可这样做：对于存量个人住房贷款借款人阶段性失去收入来源导致还款困难的，银行业金融机构可以按市场化、法治化原则与借款人自主协商，灵活采取合理延后还款时间、贷款展期、延迟还本等方式调整还款计划。

有何影响 100万房贷月供可减少635元

以100万元贷款本金、年利率3%计算，采用等额本息还款方式，30年期月供为4216.04元，而延长至40年期后月供降至3581.02元，每月还款额直接减少635.02元，降幅约15%，但房贷40年总利息增加。上海易居房地产研究院副院长严跃进表示：“这意味着购房家庭每年可节省约7620元的现金流

支出，前五年累计可释放近3.8万元的还款压力。”

对于当前收入增长呈阶段性特征的群体而言，这是实实在在的“减负”。当然，期限拉长后总利息会相应增加，但“以时间换空间”的逻辑，让购房者在短期还款能力和长期债务安排之间有了更从容的选择空间，这正是政策灵活性的体现。

落地情况 多家银行表示“可接单”

记者近日走访广州地区多家银行网点并致电咨询获悉，广州已有多家银行进入“可接单”阶段，新政正逐步从政策文件落地为实操业务。

记者咨询工农中建多家国有银行网点了解到，新发放的个人住房贷款已普遍可按新规申请最长40年期限，办理流程与此前保持一致。

针对存量房贷延长期限业务，各家银行推进速度有所差异，但整体执行标准基本统一，均遵循“延期不超过原贷款期限一半、原期限与延长期时合计不超过40年”的规则。部分网点表示，仍在等待总行或省行的具体实施细则，手机银行等线上系统功能尚未完成更新。

作为全国首家公开落地存量房贷延期业务的国有大行，建设银行在政策发布当日即同步执行新规。记者核实，建行手机银行APP“房贷服务”板块已上线“还款计划调整”功能，其中包含“延长贷款期限”项，用户可线上提交申请。目前社交平台上

已有湖北、上海等多地网友晒出办理成功的案例，广州地区也有用户反馈可通过该线上通道发起申请。

有部分银行客户经理表示，存量房贷延期的具体操作指引仍在逐级下发过程中，有需求的客户可先向贷款经办行登记备案，待细则明确后优先对接办理。这也意味着，对于存量房贷客户而言，广州多家银行已实质进入“可接单”模式。

按照目前建行公开的执行标准，房贷期限延长设置两道硬性约束：一是延长期限不得超过原贷款期限的一半；二是原贷款期限与延长期限合计最高不超过40年。按此规则计算，原30年期的房贷最多可申请延长10年，原10年期的房贷最多可延长5年。

值得注意的是，房贷期限延长并非自动生效，也不是无条件的“一键延长”，而是需要借款人主动提出申请，并经过银行严格审核。

新闻链接

上海多家银行：
1991年前生人
不能新办

目前，上海部分银行已经开放了存量房贷的延期申请。

记者从交通银行上海市分行了解到，目前存量房贷可以办理延期，延期期限不能超过原贷款期限的一半，且原贷款期限与延长期限合计不能超过40年。也就是说，原来30年期的贷款，可以延期到40年，原来20年期的贷款，最多延期到“20+10”年。

多家银行表达了“贷款人年龄+贷款期限”不超过75年这一门槛。也就是说，如果是新申请房贷，想申请40年期，那么贷款人需在35周岁之前完成贷款发放。这也意味着，如果按照这个标准，1991年以前出生的贷款人新办理房贷时，已经不能办理40年期的个人房贷。

而如果是存量房贷，情况又有不同。由于贷款人年龄是指贷款发放时的年龄，所以如果当年发放贷款时客户年龄不超过35岁，还是可以将贷款延长至最高40年。

但1991年前生人也不必着急，因为具体到各地支行执行时，标准可能会略有放宽。比如工商银行上海某支行就表示，标准是“贷款人年龄+贷款期限”不超过80年。

上游财经综合新华社、广州日报