

# 房贷年限 越长越好吗?

贷款人不应因还贷影响生活质量 具体需综合个人情况决定

早报会客厅

前不久,房贷利率再次下调,对于很多打算贷款的购房者来说,购房成本无疑又下降了不少。不过记者在走访市场后发现,楼市低迷的状态并没有太多改善。对于购房金融政策,很多购房者依然抱有观望的心态,大家希望有更多的利好政策出台。其中不少购房者就希望贷款年限能进一步放宽,从现在最长30年延长至40年。但是针对贷款年限的延长,也有人提出了疑问:贷款年限真的是越长越好吗?

## 还款年限怎么选 听听过来人说法

“贷款成本其实除了和年限相关,还与还款方式有很大关系。”石志恒告诉记者。而他所谓的还款方式分为两种,一种叫作等额本息、另一种叫作等额本金。两者最大的差别就是等额本金前期还款金额中贷款本金较多,利息较少。选择这种还款方式,前期还款金额会多一些,以后逐月减少。等额本息,每月还款金额一致,前五年还款中的本金会少一些,利息会多一些。“以贷款100万元为例,等额本金前期每月要还6000多元,而等额本息只要还4000多元,但等额本金30年要少还12万元的利息。”

当然到底选择哪种还款方式,石志恒建议从贷款总利息上算,等额本金还款方式比较划算。因为等额本息每月的还款金额是固定的,在贷款期内,总的利息支出要比等额本金要高一些。从还款压力来说,选等额本息还款方式比较划算。因为等额本金前期支付的本金和利息较多,还贷初期,负担较重,而等额本息还款方式每月固定,压力平均,贷款人不会因还贷影响生活质量。具体还要综合个人情况来决定。

● 业主:苏先生

我的第一套房是在2002年买的,只贷了十年,每月还款980元,当时月工资不到2000元,980元已经吃力,当时也是下了很大的决心。可没两年工资涨到了3000多元,而且单位还给了公积金,980元几乎不算事。从我的经验来说,还得对自己的未来收入有个预期,如果感觉未来工资能上涨,可以考虑给自己每月多一点压力。

● 业主:孔先生

二十年前我买房的时候,拉面最贵的差不多3元一碗,当时每月还银行600多元,感觉是还200多碗拉面,真的心疼。可现在拉面差不多都要10元以上,要是每月600多元,变成了60碗拉面。我认为像工薪阶层,还贷时间越长越好,虽然多给了利息,但是和通货膨胀比起来,是占便宜的。

● 业主:李先生

我是做房产相关工作的,见过为还贷全家老小勒紧腰带过日子的案例,其实在国际上对房贷有一个标准,就是家庭月收入的三分之一是房贷还款的警戒线,越过此警戒线,将很可能会出现较大的还贷风险。一般而言,消费者在贷款购房时,还款年限选择15—20年较为适中。



扫码关注 “青岛早报地产”

## 相关链接

### 一人买房全家帮

为进一步发挥住房公积金支持作用,支持刚性和改善性住房需求,市住房公积金管理中心推出职工提取住房公积金用于支付购房首付款业务,促进青岛房地产业良性循环和健康发展。自2022年9月1日起,在青岛行政区域内购买新建商品房,可申请提取购房人及其配偶名下的住房公积金用于支付购房首付款。

同时,阶段性放宽上述政策提取范围,2022年9月1日至2023年8月31日期间购买家庭(包括职工本人、配偶及未成年子女)首套自住住房并申请提取公积金支付首付款的,提取人范围放宽至购房人及其直系亲属(包括配偶、父母和子女)。

### 二手房带押过户

所谓“带押过户”,就是对于存在贷款抵押的房产要上市交易的,无须提前还贷或垫付资金。今年5月,西海岸新区不动产登记中心办理过这样一笔特殊业务,市民李先生将名下有一套有贷款的房子在征得抵押权人同意后过户给张先生,张先生又将此套新购买的房屋申请了银行贷款作为房款支付给李先生,李先生在获得房款后将原贷款一次性还清。不过二手房交易“带押过户”关键在于抵押银行是否同意,如果买卖双方、银行均同意,相关部门可以办理该业务。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

房贷期限的长短还关系着风险防控。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

## 房贷年限为何最长30年?

多年前,周先生贷款70万元买了一套房,当时的利率就是4.1%,周先生选择了贷款年限为30年,每个月要还3400多元的月供。“我当时还是单身,每个月工资到手不过4500元,还完贷款,日子过得真的特别紧张。”周先生说当初他就问银行能不能贷40年,这样月供压力能小一些,但得到的答复是目前国内的银行贷款最长就是30年。

回顾我国房贷期限的变化不难发现,最初我国房贷期限最长为10年,后延长至20年,1999年起延长至30年,并沿用至今。23年里,期限因何未变?为什么房贷期限没有进一步延长?有银行业内人士告诉记者,其中最主要的还是出于风险防控考量,部分商业银行要求贷款期限与贷款人年龄相加不超过70;另一方面,目前年轻人大多在22岁左右就业,而退休年龄为60岁,若将房贷期限延长至40年,很容易出现“退休后还在还贷”的情况。从多方面来考虑,目前的房贷期限依然最长为30年。但不可否认,如果贷款年限改成40年,那么每月还款金额一定会减少,这对于月收入不多的刚需购房者来说,无疑可以减轻每月的还款压力,增加他们购房的意愿。

## 延长至40年真的能省钱?

2016年刘先生花费的123万元购房款中,也有70万元来自于银行商业贷款,不过和前面的周先生不同,当时他已经结婚,夫妻每月有1.5万元的月收入。“当时买房时也想直接贷30年,可后来银行给出贷款的明细发现,贷款30年要付52万元的利息,贷款20年只要付33万元的利息,虽然利息相差接近20万元,但月供只相差800元。”刘先生说,当时他毫不犹豫地就把贷款期限改成了20年。

对于很多期盼延长贷款期限的刚需

购房者,40年的贷款期限真的划算吗?我们根据最新一期LPR(贷款市场报价利率)报价,以5年期以上LPR4.3%作为房贷利率来计算,100万元商业贷款,贷款期限为30年,按照等额本息来计算,总支付利息为78万元,还款总额为178万元,每个月还款4950元。如果按照40年的贷款期限来计算,依旧是等额本息,总支付利息接近110万元,每个月还款4367元,贷款利息已经超过了本金。也就是说,虽然贷款年限增加了10年,但总支付利息要多将近32万元,而每个月的还款金额也仅仅是减少了580元。

## 普通人买房贷多久划算?

一方面是减轻的还款压力,但需要支付更多的利息,另一方面是月供增加,但还款总额减少,那么到底该怎么来规划贷款的期限?青岛贝壳签约服务中心分理部负责人石志恒告诉记者,贷款期限真的需要因人而异。

首先是刚需购房者,在实际操作中他们通常会建议这类购房者尽量选择更长的贷款期限。“很多刚需购房群体的月收入并不高,而且很多人首付还是找亲戚挪借的,贷款30年和20年每月还款可能相差只有几百元,但也会影响到这部分人的日常生活。”石志恒告诉记者,在日常交易中他们也发现,很多刚需购房者会面临在未来5—10年内换房的需求,这时他们往往需要提前还清贷款,“如果是提前还贷,那么多支出的利息成本可能只有一两万元,这个成本其实并不高。”

但如果是购房自住兼顾投资,并且长期都不打算卖掉房产或更换新房的,属于长期投资。石志恒建议这种情况其实还要分情况面对,如果有其他的投资渠道,能取得高于买房贷款利率的投资回报,贷款期限当然是越长越好。如果你只是普通的上班族,也没有太多的理财渠道,仅仅是希望将买房作为一种投资,为了省利息,建议在不影响生活的前提下,贷款期限尽量短。