

个人住房贷款最长期限延长至40年

我市各大银行执行细则有别

■记者 彭丽明

8月28日,中国人民银行、金融监管总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》。该政策将个人住房贷款期限由最长30年延长至最长40年。

新政发布两周有余,我市各大银行落地执行情况如何?记者就此展开了调查。



新老客户均可申请 瑞安大部分银行已执行新政

近日,我市多家国有银行、股份银行客户经理向记者确认,目前新房、存量房房贷客户均可以申请办理40年房贷贷款。

中国农业银行瑞安支行工作人员表示:“我们自9月1日起便执行40年房贷新政,银行内部操作系统均已修改,有需要办理40年房贷业务的市民可以随时申请。”

交通银行瑞安支行也是较早执行40

年房贷新政的银行之一。该银行在新政出台后的首个工作日宣布可以办理40年房贷业务。此后,我市其他国有银行、股份制银行纷纷接到上级银行通知,目前大部分银行均可办理40年房贷业务,体现了我市各大银行高效的政策落地效率。

中国建设银行瑞安支行工作人员称,之前已发放的个人住房贷款仍按照原来

的合同、原来的规定去执行,银行不做主动的调整。但如果客户想延长贷款期限,可以和贷款经办行联系并提交申请,银行将根据客户延长期限的原因、后续的还款来源和安排,协商、确定一个最长的期限。按照新政要求,银行内部会进行审核,审核通过之后,贷款期限最长可延长至40年。

落地细则有差异 “借款人年龄+贷款期限”标准不一

虽然贷款期限上限统一延至40年,但各银行在“借款人年龄+贷款期限”这一关键门槛上标准各异。

中国工商银行瑞安支行个贷中心工作人员表示,申请40年期限的房贷,需符合申请人的年龄+贷款期限不超过75年。据了解,该行此前执行的个贷标准也是最高不超过75年,因此尽管新政将房贷最长年限延长至40年,但年龄门槛并未同步放宽,真正能贷满40年的申请人需要在35

岁以下。

中国建设银行瑞安支行对40年房贷的要求是申请人年龄+贷款年限不超过80年,但80年最长期限仅针对优质客户,普通客户仍按照最高不超过75年执行。中国农业银行瑞安支行、中国银行瑞安支行这一标准分别为75年、80年。

股份制银行方面,瑞安农商银行对40年房贷的要求是申请人年龄+贷款年限不超过70年,同样与新政前保持不变,这意

味着在该行申请办理40年房贷的客户,年龄需在30岁以下。

由此看来,目前我市大部分银行虽已落地执行最长期限40年的房贷新政,但在“借款人年龄+贷款期限”的配套标准上并未同步放宽,多数银行仍延续新政前75年的上限。这也意味着,40年期限的政策红利,主要惠及35岁以下的年轻购房群体;但实际可贷年限并未因新政而延长,受益有限。

咨询人数多实际申请少 部分客户评估后却步

尽管新政已落地,实际选择40年期限贷款的客户并不多。中国建设银行瑞安支行工作人员坦言:“现在申请按揭贷款都按新政策执行,但客户都没有申请40年期限,有些只申请20年、15年期限。”

市民王先生最近申请了一笔54万元房贷,他给记者算了一笔账:若贷款30年,按照目前瑞安首套房最低3.05%

年利率计算,月供2291元,总利息28.4万元;若贷款40年,月供1948元,总利息39.5万元。“每月少还343元,但利息多出近11万元。我现在在存钱,希望一次性还几万来缩短还款年限,想趁年轻尽快把贷款还完,延长贷款期限我觉得不划算。”

不过,对于收入有限或希望减轻当期压力的购房者,40年期限仍有吸引力。

以100万元贷款、3%年利率计算,40年期限月供约3580元,比30年期限减少636元,每年可节省约7632元现金流。

业内人士提醒,40年期限是政策上限而非强制期限,购房者根据自身收入预期与银行协商确定具体贷款年限,也可通过提前还贷等方式缩短实际还款周期。建议市民办理业务前咨询各大银行窗口,了解最新执行口径。



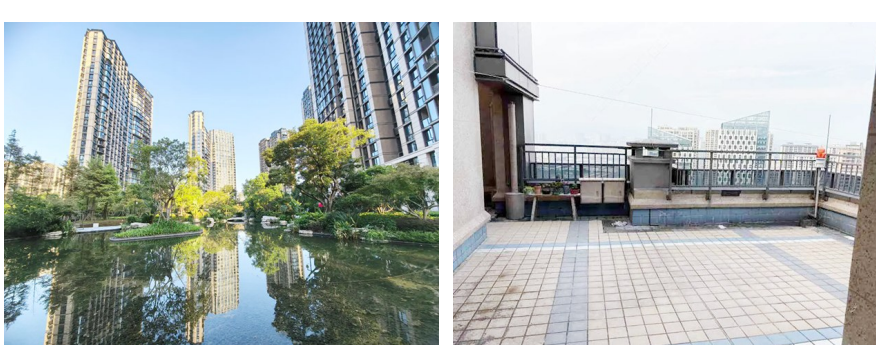
燕子搜房

安家选好房, 省心找燕子

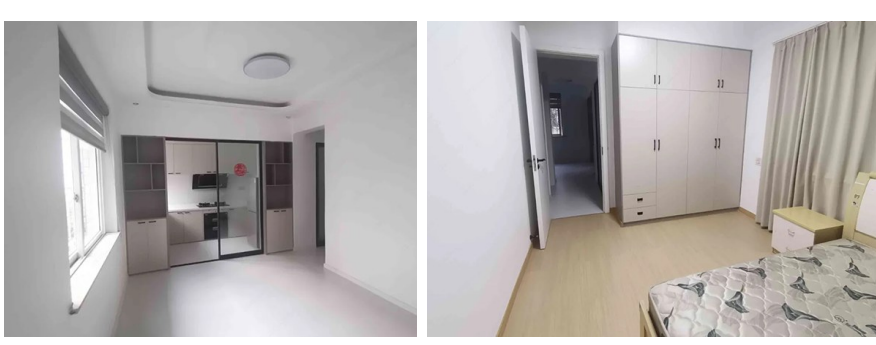


燕子搜房是一个为市民提供买房、卖房、出租、求租的公益栏目,致力于打造瑞安权威的二手房中介平台。如果您有房源想要出售或出租,可以关注“瑞报微地产”微信公众平台,直接在后台发送信息或拨打栏目热线 18858870295 进行咨询。房源如通过审核,将在“瑞报微地产”微信公众平台或本报上免费刊登。

我要出售



本套房源位于新湖春晓三期,临近万松东路,位于27层顶楼,东边套,三面采光,视野开阔无遮挡。房源分两层,一层约130平方米,可做三个卧室,拥有南向超宽景观阳台;二层约30平方米。房源带两个露台,拓展面积高达80平方米,其中一个露台被房东改造纳入室内,改造后二层室内实用面积达60平方米。房东因家庭计划调整降价出售,附赠两个车位。室内为毛坯状态,且屋内多余墙体已拆除,装修更省心。



本套房源位于老城区广场路,国有出让、双证齐全。该房位于4楼,走梯,建筑面积73.78平方米,两室两厅一卫,室内已经重新装修,家电齐全,拎包入住,报价69万元。



本套房源位于瑞安新外滩,毛坯新房,国有出让、双证齐全。房屋位于24栋7楼,建筑面积101.5平方米,三室两厅两卫,南北通透,采光优良,报价133万元。

本套房源位于马屿镇金马佳园,国有出让、双证齐全。房屋位于11楼,建筑面积93平方米,三室两厅一卫,毛坯房,报价89万元。

分类天地

服务热线:65917777

疏通补漏

- **清理化粪池**,通下水道、马桶、各种管道,价格低,15869696136。
- **高压清洗**,疏通各种管道、阴沟,空调拆装、修、加液,电话:83685679。
- **市政工程疏通**,承包学校、小区、酒店、园区等工程检测、疏通,15869696136。
- **清理化粪池、油池**,疏通马桶、下水道,清洗阴沟,83685679。
- **疏通补漏**:三通疏通马桶及浴缸等,高压疏通管道、抽粪;空调及水电安装维修等,13388579754。

门窗定制

- **二十年专业门窗定制**:高清高透纱窗门/金隐门纱窗、晾衣架、阳台窗、安全钢丝防护网、断桥隔热门窗(内外开、推拉)、铝合金推拉门窗定制,包售后。电话/微信:18858783386,黄作社。

家政

- **三通家政**:瑞安专业管道疏通,专业清理化粪池,专业空调、水电安装维修服务,13388579754。
- **通马桶、修空调**,清理化粪池、阴沟,80528826。
- **专业疏通**:马桶、下水道、阴沟,清理化粪池等服务,15908332570 谭师傅。

劳务服务

- **杰立公司劳务服务**:要求大专、本科学历,退伍兵(中专以上),推荐就业,18857721537。

我爱听鼓词

丰富资源 正版授权 名家经典 定时直播

欢迎观看

遗失

遗失中国共产党高楼镇戈溪村戈溪支部委员会印章(编号:3303810529485)、瑞安市高楼镇戈溪村集体经济组织印章(编号:33038110425083)、瑞安市高楼镇戈溪村民委员会印章(编号:3303810526358)各一枚,声明作废。



瑞安农商银行

RUAN RURAL COMMERCIAL BANK



安心银行

bank



直接贷 零手续费

温馨提醒

- 贷款请选择正规金融机构,远离不法贷款中介!
- 中介机构(或中间人)提供的贷款资料“包装”服务,会触及骗取贷款罪、贷款诈骗罪等刑事犯罪。
- 本行未与任何中介机构(或中间人)开展贷款合作,不收取正常利息以外的任何费用!

举报监督电话:0577-65813098 4008057702

涉及信贷业务过程中收取正常利息以外费用的,经举报核实,本行将予以奖励。

| 农商直贷通 |