

# 接力贷卷土重来？广州个别银行重启此业务

在今年4月广州部分银行启动“接力贷”被紧急叫停后,近日再次传出“接力贷”卷土重来的消息。记者走访广州多家银行发现,个别国有银行表示确实有接力贷业务,并表示“此业务之前停了,现在比较严格,需要通过具体的合作楼盘和中介公司才能办理”。

■新快报记者 何璐诗

走访

## 个别银行表示可做“接力贷”,但需通过合作渠道

“我们有做接力贷,但需要(通过)合作的楼盘或中介,才能办理。”此前被禁止的“接力贷”又在广州某些银行悄然启动。8月8日,记者以购房者身份走访银行时,某国有银行一分行贷款客户经理告诉记者:“接力贷之前停了,现在有,但也比较严格,不是个人上门就能办理的,具体要看是不是合作的楼盘或中介。”

所谓“接力贷”,是父母作为主借款人,子女一起承担还贷责任,但不增加其子女购房及贷款记录。接力贷之所以长期被热议,主要是因为涉嫌突破了两条线:从贷款年龄和期限来看,可以让老年的借款人延长还款周期,按子女年龄最长贷30年;从首套首付来看,已有房的家庭,如果以父母的名字购房,父母无房的情况下首套首付最低三成。

广州资深按揭贷款专家郑大源向记者表示,“国家规定贷款人‘年龄+贷款年限’一般不得超过70年,

故而一个60岁的老人家,按理只能申请10年。接力贷可以让一个60岁的老人家申请30年的贷款,就突破这个规定了。这种接力贷目前只有少数银行可以做。”

有贷款中介向记者透露,虽然目前接力贷的业务并不普遍,但也可找到合作的银行帮忙操作,以子女担保或共借的形式办理接力贷。该贷款中介表示,“有的银行会接这种接力贷业务,最多可以贷五成。”该贷款中介更提到,“我们是通过特殊渠道送过去银行的,并不是外面明目张胆做的那种,除非有什么特别的人或特别的业务往来,银行才会接这种业务,目前手续费是按房贷总额的千分之五收费。”

郑大源告诉记者:“贷款中介所说的特殊渠道,一种情况是故弄玄虚,想要多收费。另一种情况是一些银行在打擦边球,不同银行风险意识不同,有的在政策边缘试探,如果没有叫停那就继续扩大范围。”

发现

## 多家银行有类似产品,年龄+贷款期限“75年”为上限

记者走访广州多家银行网点发现,大部分都表示不能办理接力贷业务,但部分银行有类似的“年龄接力”产品。工商银行一客户经理表示,“本行并没有接力贷,类似的贷款目前为‘75年’上限。条件合适的话,一两周就可以放款。”据该客户经理介绍,目前如果父母未有足够条件贷款,可以让子女签担保合同,但这类贷款“借款人年龄+贷款期限”不得超过75年。也就是说,如果父母为60岁,最多可以贷款15年。

而同类的贷款项目,在中国银行也能办理,但上限为“70年”。中国银行一贷款客户经理表示,“中行没有这种接力贷,我们有的是正常贷款,子女可做担保人或共同借款人。而这类贷款其中一个条件,就是

主借款人年龄+贷款年限,要小于等于70。”该贷款客户经理告诉记者,该类贷款看的主要是子女的征信情况以及流水,父母的退休金不是劳动所得,不能作为房贷来源参考。

记者同样以购房者身份向建设银行贷款客户经理咨询接力贷业务,该行客户经理坦言,“接力贷以前是有的,但现时暂时政策不可以做。”

郑大源指出,其实接力贷有广义和狭义之分。“广义的是子女一起承担还贷责任,但借款人年龄+贷款年限到70或75,这类贷款四大行一直有做的,是合法合规的。目前热论的是狭义接力贷,是老人家可以贷款30年,这类贷款一会儿开放,一会儿禁止。”

## “年龄接力”贷款可按首套房贷利率,有银行最低可做到4.2%

在记者咨询接力贷的过程中,多家银行工作人员表示,做这类“年龄接力”贷款,子女最好以担保的形式签约,这样若父母名下无房,则按首套房贷利率计算。中国银行一分行客户经理告诉记者,“如果子女不是做担保人,而是做共同借款人,如子女名下有房,父母买房就不是按首套算,会影响父母的首付和贷款利率。”

而首套的房贷利率,个别国有银行更表示最低为4.2%。按照2022年7月20日贷款市场报价利率(LPR),1年期LPR为3.7%,5年期以上LPR为

4.45%。但有银行客户经理透露,目前该行首套房贷利率最低为4.2%,不同合作楼盘的具体利率有差异。

工商银行某分行客户经理则表示,目前最低利率与LPR齐平,为4.45%。中国银行方面,目前首套利率最低为4.5%。该分行客户经理向记者表示,“房贷利率是分段的,例如我们600万元以上的私行客户,房贷利率是最低的,可以做到4.5%;200万-600万元的财富客户要加10bp到4.6%;20万-200万元的理财客户首套利率需要4.65%或4.7%。”

热议

## 有城市针对郊区养老项目 开放“接力贷” 意味房贷政策松动？

对于接力贷形式的贷款,近日有一线城市出台相关试点新政。8月4日,北京市住房和城乡建设委员会官方微信号发布文章《多措并举提升老年家庭居住品质营造全龄友好型社区》。文章表示,中心城区老年家庭(60周岁及以上)购买昌平区平西府、顺义区福环、顺义区薛大人庄等3宗试点地块的住房时,给予政策扶持,包括购买试点项目普通住房执行首付比例35%、非普通住房执行首付比例40%;其子女可作为共同借款人参与还款等政策。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,“新的规则下,即便有贷款记录,最低执行35%的首付,相当于是首套房的待遇了。子女还可作为共同借款人‘接力贷’并参与还款,从而降低了首付和月供的门槛。这样,就能够将老城区二手房循环起来,实现和新房市场的良性互动,把中心区的二手住房提供给那些在中心区上班的人群或新市民。”

不过,李宇嘉进一步指出,北京新政不是我们理解中的“接力贷”,只是针对几个定向的养老楼盘做试点。“北京一些中心区的房子比较差,需要解决老年人的住房问题,所以并没有多少人认为这政策是为了刺激楼市。但广州这种接力贷,从本质上来说,其实是放大了购房人的首付能力和月供能力。”

“如果大面积推广接力贷,高估贷款人的收入水平,这对后期还贷会造成一定风险隐患。另一方面,对于老人来说,很多钱是用于养老的,倘若用这个钱来帮助子女买房炒房,那可能会影响未来养老。”李宇嘉向记者说道。

郑大源同样认为,全面放开接力贷,那本来没有买房能力的老人家就会入市,会有一定的断供风险,不过目前老人家买房使用接力贷,核心还是看年轻人的收入。

在李宇嘉看来,接力贷业务涉及到政策的精细化问题,“这类业务完全放开是不合理的,一定要把政策细则做细,能够对不同群体分门别类,识别到适合的群体,才可以去做。”

