

# 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，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，目前首套房贷利率最低为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房贷利率需要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博发布文章《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。

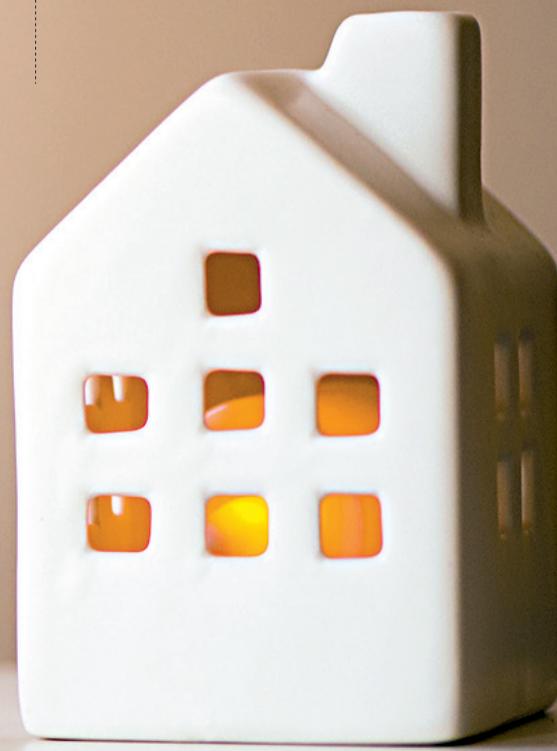
广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，“新的规则下，即便有贷款记录，最低执行35%的首付，相当于首套房的待遇了。子女还可作为共同借款人‘接力贷’并参与还款，从而降低了首付和月供的门槛。这样，就能够将老城区二手房循环起来，实现和新房市场的良性互动，把中心区的二手房供给那些在中心区上班的人群或新市民。”

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。“北京一些中心城区的房子比较差，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，其实是放大了购房者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。”



■VCG供图