

不久前，北京住建委发布消息，对中心城区老年家庭(60周岁及以上)购买三宗试点项目，并把户口迁至试点项目所在地的，给予政策支持，其中提到了“子女可作为共同借款人申请贷款”。

近日，中新经纬调查发现，北京市部分银行在其他非试点项目也可以做“接力贷”业务，即父母可以作为主借款人，子女作为共同借款人，只要父母具备北京购房资格，父母和子女的收入总计不低于所还月供的2倍即可。

有银行人士对中新经纬透露，接力贷在北京市场一直都存在，并非近期才出现。业内人士认为，接力贷产品对当下楼市而言，意在降低购房的门槛，适度松绑。同时也需要进行规范，警惕其成为一种炒房的手段。

“接力贷”：父母主借，子女共借

家住北京市大兴区的王女士最近在和中介聊天时意外得知，有银行可以做接力贷。“我和我老公现在买房就算二套了，首付太高了，但是中介说可以用老人名义买，用接力贷。我公公婆婆名下没有房产，这样首套房只需要3.5成首付，压力就小很多。”王女士说。

不过，中介告诉王女士，父母的年龄最好不要超过70岁，而王女士公公婆婆的年龄已经超过，她用接力贷买房的想法也只能作罢。

所谓“接力贷”，是指以父母购房资格买房，父母作为主借款人和子女作为共同借款人，一起承担还贷责任。

近日，中新经纬以客户身份咨询北京某地产中介，对方表示，可以做接力贷，前提是父母有北京购房资格。如果父母名下有房算二套房贷款，如果无房算首套房按首套贷款，退休的需要提供退休金证明，子女提供收入证明覆盖月供的2倍即可。

“只要您符合银行的资质，和项目没有关系，都可以做。我们和四大行都有合作。”另一位北京地产中介称。

中新经纬又以客户身份向中国建设银行、中国农业银行、交通银行、华夏银行、光大银行等多家银行的客户经理进行咨询，均称可以做“接力贷”。目前来看，主流的借款

人最大年龄是70周岁。

农行

某客户经理介绍，针对其合作楼盘，若父母其中一方作为主借款人，年龄最大不得超过69岁，且必须有收入。若父母已退休，办理贷款时需提供退休证复印件和近一年的退休金流水。收入证明方面，需要父母和子女的收入总计不低于所还月供的2.1倍。

该客户经理称，目前北京市首套房利率为5%。以贷款150万为例，还款期限25年，需要每月还款8768.85元，父母和子女收入证明需达到每月近18500元。

建行北京某支行的客户经理表示，这种相当于老人买房、子女共借。需要看主借款人家庭的资质，如果名下无房无贷就可以认定为首套房贷款。另外，共同借款人名下不能有在途的两笔以上住房贷款记录。

关于贷款年限，上述客户经理称，90减去年龄大的父母一方年龄即为贷款年限，例如父母今年65岁，则贷款年限为25年。

办理贷款需要父母提供退休银行工资流水。子女名下房贷计入家庭负债，收入证明也需覆盖家庭负债。

华夏银行一位客户经理也表示，该行可以办理接力贷。当被问及父母年龄超过70岁是否可以办理时，该客户经理表示：“可以，最多可以贷款年限是84减年龄。”比如父母年龄72岁，只可以贷款12年。

“接力贷必须得子女也就是直系亲属做担保”，上述客户经理表示，子女名下已有房贷算家庭负债，收入证明需覆盖家庭负债的2倍。比如子女现在每月房贷1万元，本次购房月供8000元，那么老人和子女的收入证明相加需要达到3.6万元以上。

另一位交通银行的客户经理同样称，“如果退休后有正常收入应该是可以的，但也需要看具体贷款金额。父母年龄在65岁之前肯定没问题，再大可能得看具体情况。”

“北京市场一直都存在接力贷，只是部分银行做不了。”一位股份制银行北京某支行人士对中新经纬透露。另一家城商行北京某支行个贷人士则表示，考虑到风险把控，该行并不做接力贷。中新经纬还拨打工商银行

、招商银行北京部分支行电话，均表示没有接力贷产品。

北京三项目试点支持老年家庭购房

8月4日，北京住建委发布消息，对中心城区老年家庭(60周岁及以上)购买昌平区平西府、顺义区福环、顺义区薛大人庄三宗试点项目，并把户口迁至试点项目所在地的，给予一定的支持政策。

北京住建委提出了三项措施：老年家庭名下无住房且无在途贷款的，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%，以及相应的贷款优惠利率；购买试点项目140平方米以下住房的，按首套房首付比例35%、二套房首付比例60%执行；其子女可作为共同借款人申请贷款。

对此，招联金融

首席研究员董希淼表示，北京市这次试点并不是严格意义上的“接力贷”，它有严格的限定条件，老人名下要无房无在途贷款，并且购买的房子在郊区，子女才能共同还款。这和一般意义上的接力贷产品有所不同，范围是比较小的。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，北京此次政策，对于老年人的购房采取了定向放松、针对具体项目试点。

“针对老年人购房方面的痛点，包括首付能力较弱，尤其是贷款难等问题，在首付比例下调、贷款资格审查的门槛降低等方面落实了宽松的政策。尤其是允许子女帮忙一起贷款的做法，使老年人购房方面的压力会更小。”严跃进表示。

业内：接力贷有待规范

中国人民银行

最新发布的《2022年7月金融统计数据报告》显示，7月份人民币贷款增加6790亿元，同比少增4042亿元。分部门看，住户贷款增加1217亿元，同比少增2842亿元。其中，中长期贷款增加1486亿元，同比少增2488亿元。

另外，国家统计局

发布的7月70个大中城市房价数据显示，40个城市新房价格环比下跌，51个城市二手房价格环比下跌，分别较上月增加2个、3个。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为，市场预期减弱是房价修复动力不足的原因。他指出，局部地区疫情反复、经济下行压力加大的背景下，居民消费意愿不足。多重因素综合影响下，房地产市场有所回落，房价修复动力减弱。

目前，全国多地在因城施策地调整楼市政策。今年4月，广州传出有银行启动“接力贷”的消息，但银行方紧急叫停了该项目。时隔四个月，又有媒体报道称，广州楼市重启“接力贷”。不过，据第一财经17日报道，多家股份行、国有行均表示并没有该产品。

6月，广东珠海推行的公积金

“接力贷”也引发市场关注，其中提到实行“一人购房全家帮”。也就是说，珠海市缴存职工可用公积金

帮直系亲属付首付和还贷。事实上，湖南邵阳

、广东潮州

、四川资阳、江西赣州

、安徽池州、云南楚雄、河北沧州和秦皇岛

等地出台公积金新政，也明确直系亲属可提取住房公积金用于支付购房款以及偿还房贷。

董希淼在接受中新经纬采访时指出，可以适当探索“接力贷”产品，一方面能解决老年人买房问题，老年人也需要改善居住条件，但银行对老年人贷款年龄的规定不同，老年人贷款就比较困难，接力贷产品可以帮助老年人改善居住条件和生活品质；二是对于银行来说，由于子女作为共同借款人也承担相应责任，风险基本是可控的。

不过，董希淼也提到，接力贷需要进行规范，它可能成为一种炒房的手段。比如子女已经有两套房，以子女的名义无法再买，再以父母名义购买也会有炒房的风险，因此还需要进一步规范哪些情况可以进行接力贷。

严跃进分析称，在实际操作中，接力贷也是一种比较创新的贷款工具，使购房者可以贷到更多的金额。

当前各地信贷投放的压力比较大，接力贷总体上是在监管的边缘线试探，和银行希望对客户多贷款的心态有关。

他认为，此类贷款做法之所以有批评，一是因为可能存在贷款方面的不公平，即部分人可以多贷款。

二是可能有些人借此类方式变相逃避限购，即子女帮父母办理接力贷，但实际上是子女自己在购房，只是借了父母的名义买房。

“后续各地要注意的是，这几个争议的内容要有预案，要有管控和预防风险的措施。在有措施的情况下再适当推进此类业务。”严跃进表示。

北京金诉律师事务所主任王玉臣

对中新经纬表示，接力贷产品对当下楼市而言，是在降低购房的门槛，适度松绑。但是这个产品本身是有一定争议和风险的，所以在个别城市曾一度明令禁止。

王玉臣进一步指出，对于银行而言，风险相对小一些了，因为通过增加借款人的方式降低了自己的风险，进行了风险分担。对于贷款人而言，之所以会采用这种方式往往意味着自己的资金能力是有问题的，如果没问题，恐怕不会选择这种方式。

当超出自己能承受的范围去贷款买房的时候，无疑会增加自己和子女或父母的经济压力。

而且，开弓没有回头箭，一旦采用了接力贷，为了一套房子，父母和子女恐怕都要多年连带还贷。

王玉臣建议购房人，买房时一定要充分评估自己的资金能力。尤其是在疫情期间，对自己的资金能力要做相对保守估计，避免将来出问题。

栏目主编：秦红 文字编辑：宋慧 题图来源：IC photo 图片编辑：项建英

来源：作者：中新经纬/魏薇