

中新经纬8月27日电 (王玉玲 魏薇)27日，“专家建议还房贷时间延长至40年”话题登上微博热搜第一。北师大房地产研究中心主任董藩在接受媒体采访时表示，为减轻年轻人的买房负担，可以通过降低首付的比例、前五年只还利息、延长还贷时间等措施来实现。该言论引发网友热议，你怎么看？

微博截图

建议将还房贷时间延长至40年

近日，董藩在接受凤凰网财经采访时指出，现在国内买房首付比例为30%，这在全世界来看都是比较高的。其他国家一般都是10%，甚至还有5%的。中国一下子降到10%可能有点难，但可以考虑降到20%，这样年轻人积累够首付的过程就会缩短。

另外，董藩认为，还可以延长还贷年限。国内一般是可以贷30年，能不能考虑延长到40年？这样的话年轻人的压力会大大减轻。“有人说延长还贷时间的话可能退休了还得还房贷，但退休了还贷也无所谓。因为退休了还有退休金，而且等你退休的时候，这部分贷款在你的收入当中所占的百分比也很少很少了。”董藩表示。

对于董藩言论，网友们评价不一，有的网友表示：“为什么退休了还要还房贷，指着退休金生活呢。”

微博截图

也有网友对该问题分析称，可能会存在延长房贷利息问题，反而造成年轻群体更大的负担。

中新经纬算了

一笔账，以贷款100万元、

首套房贷款利率4.1%、每月等额本息

还款为例，如果贷款30年，每月月供为4832元，总支付利息73.95万元；如果贷款40年，每月月供为4242元，总支付利息103.61万元。可以看出，每月月供减少590元，但总利息多了近30万元。

多地下调首付比例，贷款时间该延长吗？

中新经纬注意到，

日前召开的国务院常务会议提出，允

许地方“一城一策”灵活运用信贷等政策，合理支持刚性和改善性住房需求。8月22日，房贷利率参考的5年期以上LPR大幅下调15个基点，为各地房贷利率的下行

释放空间。当前多地商业银行的首套房和二套房房贷利率下限已降至4.1%、4.9%。许多城市实际房贷利率创下2009年以来的新低。

对于房贷的贷款期限问题，一般来说，银行规定个人住房贷款最长贷款期限为30年，也有部分规定不超过25年，具体根据借款人的年龄、还款能力、房龄等各方面因素综合协商确定。另外，个人商业用房贷款期限最长不超过10年。

招联金融

首席研究员董希淼曾撰文介绍，1995年，《商业银行自营住房贷款管理暂行办法》正式出台，将个人住房贷款最长期限规定为10年。1997年该办法进行修订，将最长期限延长到20年，1999年最长期限延长至30年。

在接受中新经纬采访时，董希淼表示，贷款期限本质上是一种商业行为，是银行的自主选择。

他进一步指出，部分银行有相应的规定，比如要求贷款期限与贷款人年龄加起来不能超过一定的数值，如贷款人40岁，和贷款时间相加后不能超过70。

“贷款期限也不是越长越好，贷款40年的利息要比30年高不少，还会存在后期是否有足够偿还能力的问题。所以，贷款期限、首付比例的选择，需要依据贷款人收入情况、收入预期来做安排。如果当下收入不高，每个月偿还压力大，那贷款期限可以适当延长，但是要接受向银行付息会更多；如果现在收入足够高，也不想退休后再还款，那贷款期限就可以短一些。”董希淼说道。

今年以来，各地房地产政策出现新一轮调整，多地开始调整房地产首付比例。8月25日，山西省长治市人民政府发布《关于印发长治市促进房地产业良性循环和健康发展的实施意见(试行)的通知》，其中表示，指导商业银行执行好差别化住房信贷政策，居民家庭购买首套住房最低首付比例执行20%的规定。

据媒体不完全统计，近段时间，已有包括承德、惠州、湛江、汕尾、苏州等多地区调整购房首付比例。如广东湛江辖区银行机构对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款

，最低首付款比例由25%下调至20%。同时，还有地区对二套房首付比例进行调整。

公积金贷款

首付比例也降至20%。“首付比例保持20%、30%，这是有充分考虑的，主要是不希望居民部门杠杆率过高。首付比例不是越低越好，保持一定的首付比例是防止出现系统性金融风险的一种做法。”董希淼说。

多家银行披露房地产贷款策略

近期恰逢银行密集披露中期业绩报告，不少银行在召开业绩发布会时都被问到关于房地产贷款的策略问题，多家银行判断，房地产贷款总体的风险可控。

招商银行

副行长朱江涛表示，年内季度生成的高点已经过去了，后续整个行业风险会趋于平稳。对于个人住房按揭贷款，招商银行副行长汪建中表示，今年上半年增长不及预期，这与市场是高度相关的。下一步该行将会在一手房的基础上，加大二手房的接单量，实现房贷的稳定增长。

对于未来房地产的趋势，中信银行

副行长、风险总监胡罡在业绩发布会上指出，短期来看，房地产行业的风险还没有完全解除，市场的信心还有待恢复，从中长期来看，有信心房地产会平安着落、健康发展

。“我们认为房地产整体形势应该还是可控的，未来的形势会随着政策的落地会持续稳定，总体需求会提升。”胡罡说。

胡罡提到，目前值得关注的有两方面，一是销售回暖的数据还不是太明显，这一点对于房地产整个行业未来的健康发展至关重要。二是由于企业的分化，那些去化慢、负债重、管理不够好的企业可能对整个房地产的行业存在一些影响，这也是我们在持续关注的。

对房地产增量项目，胡罡称，

将选择“好客户、好地区”重点布局，同时重点支持刚性和改善性的住房需求。

平安银行

副行长郭世邦在业绩会上表示，该行后续将严格按照“房住不炒”大政方针，继续在落实监

管要求的基础上，

切实做好房地产贷款均衡有序投放，

重点支持保障性住房

及租赁住房开发及运营、符合政策导向的房地产项目并购，有选择支持具有真实需求支撑区域的普通商品住宅开发，积极参与房地产企业并购债承销与投资。

(更多报道线索，请联系本文作者王玉玲：wangyuling@chinanews.com.cn)(中新经纬APP)

(文中观点仅供参考，不构成投资建议，投资有风险，入市需谨慎。)

中新经纬版权所有，未经书面授权，任何单位及个人不得转载、摘编或以其它方式使用。

责任编辑：罗琨