

你愿意还房贷还到多少岁

50岁?60岁?还是……80岁?



近日,“南宁房贷年龄期限可延长至80岁”一事颇受关注。据当地媒体报道,南宁地区多个楼盘已开始加大宣传这一房贷新政策。

曾经在小品中,有有关于人生最痛苦的事是“人没了,钱没花了”还是“人活着,钱没了”的讨论,如今又多了一个“人离世了,房贷没还完”的可能。这事儿靠谱吗?

业内人士:确有其事,但仍有门槛

“目前南宁大部分银行的房贷都可以贷到75岁,想要办理贷款到80岁是要到指定银行办理的,或者说某些指定的合作楼盘。”广西南宁一房产中介李梦(化名)对记者表示。

“这个通知已经下了一段时间了,我这两天就有一位57岁的客户正在办理贷款,但是有他的女儿做担保。”另一位南宁房产中介也提到,对于这类较高龄的客户,银行的审核也非常严格。

具体来看,银行也要审核贷款人的征信、流水,有没有信用卡逾期或者比较多的欠款。至于担保人的问题,以上两位中介表示,不同银行的要求不一样,有的贷款年限高要担保,有的60岁以上要担保,还要看个人的审核情况。

记者致电媒体报道中提到的中信银行南宁分行,负责人表示确有其事。但要强调的是并非鼓励80岁的老年人购房,贷款人的年龄要求不能超过70岁,

且是“年龄与贷款期限之和最长不超过80岁”。比如说房贷的最长贷款期限是30年,那想申请30年的贷款就不能超过50岁;如果现在在60岁了,最多只能贷20年。

通俗来说,无论购房者办理何种房贷,在80岁之前需要偿还完毕。

上海易居房地产研究院测算了此类政策落实下的减负效果。在房贷年龄期限延长至80岁的情况下,40岁—59岁年龄段的中年人更容易增加10年的贷款期限。

据此,假设:某购房者目前为50岁,其申请了100万元贷款本金。不考虑房贷利率下调的因素,若按过去模式,需要20年内还清贷款。而现在则可以调整为30年。统计显示,政策实施前该购房者的月供额为每月6113元,而现在则为每月4832元。如此对比,其可以减少每月1281元,即月供压力减少了21%。

“所以此类政策客观上具有积极的减负效应,或者说可以为中年人的购房减轻负担。”上海易居房地产研究院研究总监严跃进表示。

人没了,贷款没还完,怎么办

对于这一政策,不少网友首先提出,老年人真的会有很大的购房需求吗?在李梦看来,这一群体肯定是有的。但除了能减轻有购房需求的老年人的月供负担,这一政策还能有不少有购房

需求的年轻人腾挪出购房资格以及更优惠的购房成本。

李梦介绍,目前南宁执行的首套房首付比例为20%,二套房首付比也降至30%。如果以名下无房的父母的名义买房,首先首付比就能低一成。

房贷利率也是一个重要考虑因素。“现在在南宁,部分商贷可以执行‘认贷不认房’政策,即使父母名下有房,但只要结清了已有贷款,再次买房可以按照3.7%的首套房贷利率再贷款,这和4.9%的第二套房贷利率相比,还是有很大优惠的。”

同时也有不少人心关,如果房贷没还完,贷款人已经去世,剩下的贷款如何处理?

北京金诉律师事务所律师王玉臣对记者介绍,如果有担保人,那么在借款人去世后,可以先就借款人的遗产进行清偿,或者由继承人继续还贷。当没有遗产可以清偿或者无继承人偿还时,银行可以要求担保人承担清偿责任或者直接依约要求担保

人承担担保义务。

“如果没有担保人,则只能就借款人的遗产进行清偿,或找借款人的继承人清偿。当继承人不愿意继承遗产和债务时,银行就不能再让继承人清偿,债权就无法实现了。”王玉臣说。

贷款期限延长到80岁这件事,也并非第一次出现在公众视线里。早在2006年,用父母购房资格买房,父母作为主贷款人和子女一起承担还贷责任“接力贷”就曾现身多家大型商业银行;2019年,杭州某银行推出过一款可贷到80周岁的“接力贷”产品。

“当然,如果不是自己的子女家人担保,是朋友或者其他第三方担保,和接力贷就不一样了。”他表示。

新政迭出后的去库存压力

除了本次房贷年龄期限的

延长,以及上文中提到的降低首付比例、降低房贷利率等利好,近来南宁楼市的“大手笔”新招不断。2022年11月,南宁轨道交通地产还曾推出过买房可享“十年免费坐地铁”的“花式卖房”政策。

“各地都在积极扶持楼市,但单看某一政策,效果不会很大。”李宇嘉认为,必须要多种政策叠加,久久为功扶持需求端。

“需要强调的是,各地政策的放松,出发点都在于激活合理住房消费需求,以降低购房者购房成本为导向,‘房住不炒’的红线也不改变,也不矛盾。”严跃进说。

长期以来,房地产开发投资都是拉动南宁经济增长的重要动力。但早在2021年,南宁楼市便开始步入下行通道。国家统计局数据显示,自2021年7月开始,南宁二手房价格开始下跌,截至2022年底,南宁二手房价格已经连续下跌18个月。

好在进入2023年,南宁楼市也迎来了好消息。南宁市房地产综合服务平台“邕有家”发布的数据显示,2023年1月21日—1月27日,全市商品房网签成交套数同比增幅为415.79%,成交面积同比增长638.13%。

由于网签数据不包含新认购的数据情况,南宁市住建部门进行了市场调研后发现,同时期市区103个营业项目到访量2889组,商品房成交332套,成交面积约36000㎡,实际的成交量远大于网签数据。

据中国新闻网

花不完又讨不回

预付式消费,想说爱你不容易

在美容美发、教育培训、体育健身等诸多消费领域,预付式消费是一道令大多数人头疼的选择题。有的地方推出了相关监管平台,给了消费者信心,但如何监管好预付式消费,还有很长的路要走。

2月13日,家住北京市丰台区宋庄路的王先生,来到东森市场肯定美发造型剪头发,却发现该店已经人去楼空,一打听才知道春节前就关门了。去年8月,他为了享受商家开出的8折优惠,在这里交了500元的预付款,才用过1次,就这样打了水漂。

沦为消费陷阱的代名词

无独有偶,北京市西城区一家名为“艺人美场”的便民理发店关门撤店,涉及会员约1700人。最终,“木北造型”菜百店接收原“艺人美场”持卡会员消费,“清华池”在“艺人美场”原址开设分店并增加理发服务,接收会员消费,为消费者挽回了损失。

预付款消费是一种商业营销方式,广泛存在于美容、健身、餐饮、家政服务、商场超市等领域,经营者通过给予消费者一定



优惠的手段,吸引消费者办理消费卡,并收取预付款。

“预存2000元,足疗消费享受6折优惠”“5000元办一张储值卡,在餐厅消费可享受6折优惠”“一次性付费2万元办理美容卡,另送10次皮肤护理”……诸如此类的预付款消费模式,如今在各行各业遍地开花。以健身行业为例,天眼查数据显示,目前我国共有健身企业135.5万余家,其中绝大部分采取预付款消费的经营模式。然而,顾客交了钱,当商家人去楼空、预存现金限期使用到期后,留给消费者的就只有一张硬邦邦的卡片了。

许多商家在预付卡的办理过程中并不签订合同,甚至不讲

明规则,导致消费者中途退款被拒,过期无法取款等纠纷不在少数;一些商家在歇业倒闭后往往踪迹全无,消费者被商家卷钱跑路,维权艰难的遭遇更是常见。

北京市消费者协会有关负责人指出,预付卡承载着消费者的信任,也检验商家能否信守承诺。这种原本互惠互利、激发潜力的新交易方式,不该因为一些搅浑水、没信用的商家,而沦为消费陷阱的代名词。

想要退款却遥遥无期

“现在年也过完了,疫情也

结束了,钱什么时候退给我?”“亲爱的,现在是没有疫情了,我们也从下周开始就开学了,争取能尽快好运转起来,然后我看这个月底能不能给咱们退出一部分来,争取两个月之内给咱们退完。非常感谢等待。”“那要是你们‘好运转不起来’呢?”……

这是2月12日张女士和北京某文化传媒有限公司第一分公司王校长的微信对话。从去年4月到现在已经快一年了,张女士给孩子交的培训预付款消费退款依然遥遥无期。

原来,去年4月初,张女士给4岁多的小孩报钢琴培训班,打完折后交了8000元,并约定如果小朋友不愿意上了,可以转课,也可以换课。最后实在不行,可以退款,自己要求退的,扣除剩余课费的20%作为违约金。

没想到,小朋友上了一节课之后,再也不愿意去了。之后,张女士就和校方联系退款,却一直被推诿。实在催得急了,校方建议她打“12345”热线投诉。最后没有办法,就让校方写了一个未履行的退款证明,落款是北京某文化传媒有限公司和第一分公司的两个公章,日期为2022年12月11日。如今,无可奈何的张女士也只能苦苦等。

张女士的遭遇,是预付款消

费侵犯消费者合法权益的另一种形式——消费者中途退款困难。

“预存宝”能否实现消费繁荣

“我们店加入朝阳预存宝平台后,消费者办卡没了后顾之忧,这两个月每月都因此新增10多名客户。”逸丝风尚名苑店店长孟加文认为,政府部门搭建的监管平台给了消费者信心,对企业和消费者双方都是好事。

孟加文提到的“朝阳预存宝”,是北京市朝阳区为了解决预付式消费退费难题推出的预付资金监管平台。

该模式下,消费者的钱并没有存到商家账户,而是存到了作为第三方机构的银行;那么即便商家经营不善、闭门谢客,消费者也可向银行提交退费申请,从而确保资金的全程监管及服务的方便快捷。

中央财经大学李教授指出,“预存宝”模式帮助消费者从源头上规避了不可知的风险。但值得提醒的是,这种资金划转方式,也可能打消商家推出优惠的积极性。

据《工人日报》