

房贷最长40年 银行落地如何



多部门联合出台房地产信贷新规,将个人住房贷款期限上限延长至40年,配套存量房贷灵活展期安排,当前银行正有序推进细则落地与业务模式调整。

本报综合报道 近期,央行、金融监管总局等多部门发布一揽子房地产新规,其中个人住房贷款领域的核心调整之一是贷款期限上限从30年延长至40年,其落地情况备受关注。目前,多数银行尚未进入正式执行阶段,落地仍待细则发布,但少数银行已支持客户按照40年期限申请。

同时,针对存量个人住房贷款,如果借款人阶段性失去收入来源导致还款困难的,银行业金融机构可以按市场化、法治化原则与借款人自主协商,灵活采取合理延后还款时间、贷款展期、延迟还本等方式调整还款计划。

值得注意的是,刚刚披露的银行半年报显示,上半年国有六大行房贷余额又减少了5000多亿元。在业内看来,个人住房贷款的最长期限延长直接带动平均月供下降,有助于激发和释放购房需求。同时,考虑到居民部门收支变化,政策也有助于降低存量房贷违约风险。

房贷新规逐步落地

近日,为深入贯彻落实党中央、国务院关于构建房地产发展新模式的政策部署,完善房地产信贷管理,维护购房人合法权益,满足行业合理融资需求,促进房地产市场稳健运行,央行、金融监管总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》(下称《意见》)。

同时,金融监管总局会同相关部门改革完善房地产融资制度,印发《个人住房贷款管理办法(试行)》等五个管理办法,合理调整贷款发放时点,适当优化收入偿债比上限要求、延长贷款期限上限,与《意见》共同构成新模式下房地产信贷的制度体系。

《意见》明确,个人住房贷款期限最长不超过40年,较1999年出台规定延长10年。贷款期限在1年以内(含1年)的,可以实行到期一次还本付息或按月还本付息;贷款期限在1年以上的,按月还本付息。

对于新规实施情况,建设银行北京地区某分行房贷工作人员表示,新增贷款期限延长至40年已经确定,具体实施情况还有待进一步通知。工商银行北京地区房贷工作人员回应称,新规执行细则目前还没有下发,但应该很快会有通知。该行客服表示,具体贷款期限取决于借款人的意愿、年龄、征信等多种因素,由贷款人和经办行协商确定。华北地区某农业银行房贷工作人员表示,其所在的支行网点目前尚未接到正式实施细则通知,但已经可以办理40年期贷款。

此外,股份制银行的推进进度也出现分化。中信银行一网点工作人员表示,暂未收到执行文件,具体还需要等总行层面通知。招商银行工作人员也表示已经接到通知,要求执行年龄加贷款年限不超过70周岁。平安银行一个贷经理则表示,40年贷款不能一概而论,贷款期限需要综合评估借款人年龄、负债、收入、房龄、房产区域价值等多项要素。

“过去,30年期限的设定隐含着居民收入线性增长、预期稳定的假设,等额本息还款模式在彼时具备合理性。但近五年实践表明,居民家庭收入增长呈现非线性和阶段性特征,短期内还贷承压,而中长期还贷能力往往逐步改善。基于收入结构和还贷能力的变化,优化房贷期限势在必行。”上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,将期限延至40年,最直接效应是降低每月应还本息,显著缓解购房初期月供压力。同时,也为银行创新还款方式创造条件,例如,探索前五年只还利息、后续再执行等额本息等灵活安排。配合当前首付比例下调、房贷利率走低,形成“首付低、利率低、月供低”的“三低”格局,有力支撑住房消费释放,对后续房屋销售市场具有积极推动作用。

展期配套明确边界

除新增购房贷款外,存量房贷客户也有机会申请展期调整。交通银行表示,存量房贷客户可以前住贷款经办行申请延长贷款期限,银行将根据申请延长期限的具体原因、还款来源以及后续还款安排等因素综合评估,合理确定可延长的具体年限。展期规则为延长期限累计最长不超过原贷款期限的一半,且原贷款期限与延长期限合计不超过40年。

邮储银行同样执行该规定,展期上限取决于原有贷款合同期限,二者相加不超过40年。举例而言,原本30年的存量房贷,最多可以展期到40年。

不过,政策落地背后,银行也面临不少现实考验。苏商银行特约研究员武泽伟分析称,40年超长期房贷会抬升信贷资产久期,加大银行资产负债匹配难度,考验机构流动性与利率风险管理能力。风控模型需要重新校准,兼顾借款人年龄、收入周期、抵押物龄龄等多重约束,不能单纯依靠拉长时间降低放贷门槛。同时,信贷系统参数、合同文本、业务审批流程都需要迭代更新。他建议,银行需完善内部制度细则,明确不同场景下的期限判定标准,强化一线客户经理业务培训,把久期风险融入贷前和贷中全流程,避免政策落地出现执行偏差。

博通咨询首席分析师王蓬博也指出,存量房贷大规模展期,会造成银行整体现金流回流速度放缓,同时展期客户多存在还款压力,银行资产质量会存在潜在承压可能,贷后管理工作量也会大幅增加。

“40年房贷周期横跨借款人整个职业生涯,就业、家庭收入、房产价值都存在多重长期变量,不确定性较高。”王蓬博建议,银行不能只依靠贷前一次审核把控风险,应当搭建全流程、差异化风控体系。授信端实行分档授信,将贷款期限和利率、首付比例挂钩,用风险定价对冲长期信用风险;贷后建立专项动态监测机制,跟踪征信、收入、区域房价变化,设置风险预警;产品层面内置弹性还款条款,配套共同借款人、抵押补充保险等

风险缓冲手段。

房贷结构持续调整

从央行披露的数据来看,今年以来居民部门去杠杆仍在持续,与楼市回暖趋势有所背离。今年前7个月,居民贷款合计减少8271亿元,同比多减1.5万亿元。

7月居民贷款减少4603亿元,同比少减290亿元。其中,以房贷等为主的中长期贷款减少1202亿元,同比多减102亿元。另据《2026年二季度金融机构贷款投向统计报告》,截至6月末,个人住房贷款余额为36.29万亿元,上半年减少7163亿元,占全部信贷余额的比重降至12.8%。纵向来看,个人住房贷款余额各季度的同比增速已连续13个季度为负。

刚刚披露的银行半年报也释放出一致信号。以国有大行为例,截至上半年末,六大行房贷余额合计约为24.63万亿元,比去年末又少了5082.84亿元。去年全年,六大行房贷余额减少约6966亿元,多数大行个人贷款中房贷占比下滑。

建行仍是房贷规模最大的商业银行,但上半年末房贷余额较去年末下降约1349亿元,期末余额已降至6万亿元以下,为5.92万亿元;工行房贷余额也减少了约1352亿元,降至5.74万亿元。去年全年,二者房贷余额分别减少了2000亿元、2073亿元左右。此外,农行、中行、交行、邮储银行上半年房贷余额也分别下降约882亿元、744亿元、399亿元、358亿元。

在这背后,“借得少、还得多”仍是重要因素。以农行为例,据该行副行长林立介绍,上半年全行个人住房贷款、消费类贷款(含信用卡)、经营类贷款投放分别达2589亿元、1.4万亿元、2.2万亿元,信用卡消费额超1万亿元,均居同业前列。中行行长张辉也提到,上半年该行个人住房贷款投放超2000亿元。

“2026年上半年,在存量房市场交易回暖的态势下,建行二手房贷款持续稳步增长。”建行副行长唐朔在业绩会上表示,住房金融是建行的传统优势业务,该行会积极推动构建房地产发展新模式,把握好房子建设、存量房市场、保障房需求等领域的结构性机遇,更好服务居民刚性和改善性住房需求,持续培育发展的新动能。具体举措方面,他提到三点:一是结合二手房交易点多面广的特点,完善适应二手房市场特点的经营模式,加强网点渠道的按揭业务服务,广泛拓展客户需求响应和服务触角,全面提升二手房贷款客户服务能力;二是做好项目开发建设、个人按揭、物业社区等综合金融服务,提升对“好房子”供求全链条综合融资服务能力,利用“家生活”平台为客户购房、家装家电消费提供一揽子服务,助力客户实现更高水平住房需求;三是基于城中村、危旧房、老旧小区改造延伸出新的住房需求和金融服务模式,建行将因地制宜积极做好相关开发建设、存量收购、配售配租等住房金融服务,满足居民多样化的住房服务需求,助力城市内涵式发展。

紧跟房地产行业政策和市场形势变化,稳步推进个人住房贷款均衡发展已是行业共识。与此同时,各行仍持续发力非房个人信贷业务,消费贷、经营贷等继续保持强劲势头。以四大行为例,截至今年上半年末,各行消费贷余额均较去年末实现双位数增长,其中工行个人消费贷余额增加1096.25亿元,增长22%;农行、建行个人经营贷余额也实现双位数增长。

将个人住房贷款期限上限延长至40年,同步配套存量房贷灵活展期安排,是本轮房地产信贷新规最标志性的突破,既通过降低月供直接释放新增购房需求,也为阶段性还款困难的存量客户提供了风险缓释通道。但政策落地并非简单拉长贷款年限,背后考验的是银行信贷系统迭代、风控模型校准与资产负债久期管理的综合能力。在个人住房贷款余额连续13个季度同比负增长的背景下,银行也正在跳出传统按揭业务的路径依赖,将服务重心向二手房交易、“好房子”全链条金融、城中村改造等新场景转移,同时加快消费贷、经营贷等非房信贷的布局,在适配房地产发展新模式的过程中,重塑零售信贷业务的增长曲线。

关注

泗阳农商银行 整治“睡眠账户” 筑牢金融安全防线

数字化时代,金融服务愈发高效便捷,极大便利了群众日常消费。但长期闲置的大量银行“睡眠账户”问题日益凸显,不仅挤占金融系统资源,造成数据冗余,还极易滋生金融风险。对此,江苏泗阳农商行为进一步规范账户管理,践行本土金融社会责任,今年以来全面开展“睡眠账户”专项清理整治行动。以大数据赋能,精准整治连续三年及以上无交易且有留存资金的“睡眠账户”,依法合规联系客户办理相关手续,扎实推进“睡眠账户”清理工作。

“我上年纪记性不好,早把这钱忘得一干二净,没想到居然还有一笔意外之财,农商行是真心实意为我们百姓着想!”市民王同乾大爷对此次行动连连称赞。据悉,王大爷早年

在该行开立工资账户,退休后便不再使用,长期闲置导致账户转为“睡眠账户”,卡内资金也转为久悬款项。该行工作人员通过数据筛查精准锁定该账户,主动对接老人,手把手协助其完成账户清理,取出数百元留存资金。

此次行动一方面旨在防范电信网络新型违法犯罪,守护客户账户资金安全,引导客户规范使用个人银行账户;另一方面高效精简账户数据,有效降低银行运营成本,提升整体运营效率,进一步规范县域金融数据管理。2026年以来,该行已取得扎实成效,截至5月末,该行已排查1万多名客户数据,清理“睡眠账户”9527个,完善更新客户信息4210条,有效净化县域金融生态环境。(通讯员 李艺坤)

动态

南通农商银行先锋支行 联合当地村委开展社保卡“就近办”活动

为进一步提升社保卡服务水平,近期,江苏南通农商银行先锋支行联合当地通州区先锋街道十六里墩村村委开展社保卡“就近办”活动,在村委设立为期三天的临时服务点,集中提供社保卡开立与激活服务,将金融服务送到村民家门口。

活动现场,该行员工采取“流水线式”工作模式,依次完成社保卡状态查询、变更申请提交、制单签字、现场制卡、社保卡激活、待遇进卡签约等一站式服务,流程高效顺畅,现场秩序井然。同时,针对未成年人社保卡业务,工作人员现场提供咨询,明确告知监护人前往网点办理所需携带的材料;对于无法现场激活的社保卡,工作人员及时与网点对接,引导长者由子女陪同,年轻人自行前往网点办理后续激活手续。

此次活动切实破解了村民办卡远、办卡难的实际困难,同步宣传普及社保卡在就医结算、待遇领取、金融支付等场景中的复合功能,加深了村民对“一卡通”的认知。三天服务期间,累计新开社保卡160余张,完成待遇进卡签约30人次,企业微信添加客户40余人。(通讯员 吴舒婷)



淮安农商银行 召开2026年三季度业务督导推进会

为更好贯彻

落实江苏农

商联合银行

2026年上半年

经营工作会议

要求,扎实推

动重点经营指

标序时达标,

提升服务实体

经济质效,近

期,江苏淮安

农商银行召开

2026年三季度

业务督导推进

会,行长室成

员、各区域支

行、功能支行

、部室负责人

参加会议。

淮安农商银行党委书记刘亮指出,今年以来,全行上下凝心聚力、齐心奋进,在经营发展上整体收获了“三好”,主要指标“成绩好”、效益增长线“趋势好”、多项目标达成比“预期好”。面对阶段性压力,全行沉着应对、攻坚克难,顺利完成既定目标。他强调,下一阶段,一是在业务拓展方面要实推进、实走访、实联动。精准锁定金融“五篇大文章”等重点领域,深化绿色食品、集成电路、智能装备与涉农特色产业研究,打造“一区域一特色一产品”服务机制,全面加大重点领域信贷投放。持续提升财富管理能力,加快推动信托代销、信用债、福费廷等业务落地。强抓走访质效,切实做到访前摸底、访中收获、访后反馈,闭环转化提升实效。总行积极下沉支行,摸实情、解难题,常态化协同走访,实现政策传导与基层响应上下贯通、同频共振。二是在风险控制方面要紧目标、紧节奏、紧责任。聚焦资产质量提升,全面开展不良资产攻坚、清单管理、销号化解。要前瞻预判风险、备足应对举措,系统构建风控长效机制,严控新增风险。要把牢信贷准入关口,从源头压降新增不良,筑牢资产质量防线。三是在经营管理方面要严作风、严管理、严问责。全行要增强规矩意识,不折不扣执行行党委各项决策部署,确保严格执行。加强合规、审计、纪律监督等协同联动,构建检查问责整改长效机制。

会上,淮安农商银行党委委员、副行长金雷主持次会议,党委委员、副行长蔡媛通报零售、对公、风控条线工作开展情况,并就条线工作作下一阶段重点工作部署。部分单位作经验交流。会场设置“结对研讨区”,开展“一对一”帮扶,现场随机抽取结对成员作表态发言。(通讯员 张欣然)



新股权转让通知 本公司因业务调整,现拟将所持XX公司XX%股权转让给XX先生,有意受让者请于X月X日前联系本公司财务部门洽谈。特此通知。	股权转让通知 本人因故转让名下XX房产,有意购买者请联系XX先生。此布。	中国银行股份有限公司江西省分行与中银青品资产管理(上海)有限公司债权债务催收公告 公告内容:关于XX公司拖欠本行贷款本息事宜,现依法进行催收。请相关债务人尽快履行还款义务,否则将采取法律手段追讨。特此公告。	上海映源礼品包装有限公司管理人与胡蕊斌 债权转让暨催收公告 公告内容:上海映源礼品包装有限公司管理人胡蕊斌,现因业务需要,将名下部分债权转让给XX先生,特此公告。	重庆书音装饰装饰工程有限公司管理人与胡蕊斌 债权转让暨催收公告 公告内容:重庆书音装饰装饰工程有限公司管理人胡蕊斌,现因业务需要,将名下部分债权转让给XX先生,特此公告。	哈尔滨市拍卖行 拍卖公告 公告内容:本行定于X月X日拍卖XX房产,有意竞买者请于X月X日前在本行办理登记手续。特此公告。
---	---	--	--	--	---