



与买房人生活密切相关的房贷还款事宜，最近又出现了一些新变化。广州地区多家银行对个人房贷推出延期还贷服务，即在相应期限内不上报征信逾期。延期还房贷，利弊几何？适合所有人吗？

延期还房贷政策升级

一线城市广州，最近关注起居民的还贷能力。

据广州日报等媒体报道，农行、建行、中行、民生银行、光大银行、广州农商行等多家银行在广州地区都对个人房贷推出延期还房贷服务，延长期限最长可达到12个月。

广州此次政策最大亮点在于关注到延期还贷产生的征信问题，对此规定：若成功申请延期还款，在相应期限内不计罚息复利，不上报征信逾期记录。不过，申请人必须是因疫情原因无法及时偿还贷款的特殊困难群体。

广州地区多家银行工作人员均表示，确实有该政策，且延期还款不会影响征信，但具体的执行方式、可申请的延期还款期限均有所不同，需要居民根据自己的实际情况向个贷部门咨询。

例如，工商银行广州分行表示，延期期间贷款利息按实际本金占用情况计算，并可在延期时间过后，一次性归还或摊分至后续各期归还；农业银行广州分行表示，在宽限期内和账单计划调整期等期限内，不计罚息复利；民生银行广州分行则允许客户多次申请或调整延期还款服务，延长期限最长不超过12个月，申请方式有延后还款时间和延长贷款期限两种。

延期还房贷政策升级

适合所有人吗？

申请延期需谨慎

事实上，延期还房贷并不是一个新鲜的政策，今年4月份还曾因广受关注登上热搜。早在2020年2月，央行等五部门联合发布的《关于进一步强化金融支持防控新型冠状病毒感染肺炎疫情的通知》就明确，金融机构要在信贷政策上对受疫情影响严重的用户予以适当倾斜，灵活调整住房按揭、信用卡等个人信贷还款安排，合理延后还款期限。

今年11月，央行还发布了通过金融政策支持房地产行业发展的“金融16条”，也明确鼓励依法自主协商延期还本付息。截至目前，还有北京、上海、郑州、重庆等地也发布了相关房贷延期还款政策。

市民何女士不久前去银行咨询过延期还贷相关事宜，她表示，事情跟她想的有些不太一样。

“我是去买房办贷款的支行，找对应的客户经理咨询的。我以为延期会是将整个贷款期限延长，或者分摊到今后每个月。但银行的答复是，比如办理延期12个月，那么在第13个月，我需要一次性还上一年的总额，这对于我们这种拿月薪的职工来说是有压力的。”何女士说，个贷经理对她表示，这种延期确实更适合做生意等资金暂时周转困难的群体。

至于办理需要的手续，个贷经理表示并不复杂，主要需要身份证、户口本、房产证等身份证明材料，以及公司出具的受疫情影响收入降低的证明，还有就是个人的征信报告。但一定要提前申请，预留一定时间给银行审批，否则同样可能会判逾期。

有网友提到，有些银行的宽限还贷页面会显示：“宽限期服务允许借款人在贷款存续期内约定一段时间暂不归还贷款本金。宽限期会增加利息支出，会对后续还款计划产生影响，具体还款方式可联系您的贷款经办行。”这或许会带来利息增加的风险，同样需要居民提前与银行沟通了解。

专家：应进一步考虑存量房贷降息

在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来，此次广州房贷延期偿还政策有很多新的特点。尤其是到了年底，收入水平压力和支出压力，要求各地从实际情况出发，继续出台此类优惠政策。

今年4月，广东银保监局在2022年一季度广东银行业新闻通气会上提到，2020年疫情发生以来，辖内银行机构累计对受疫情影响的4.6万户房贷实施延期还款，涉及贷款超过300亿元。其中，2022年以来办理房贷延期还款近800户。

“后续建议更多关注居民家庭的收入状况和还贷能力，让购房者打消顾虑，真正让政策帮助居民家庭渡过难关，同时也可以减少商业银行房贷方面不良率的增加。”严跃进说。

“这样的政策既体现了金融纾困实体经济，也彰显了普惠民生的意义。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，当遇到普遍性的民生困境时，对于金融盈利长期稳定、降低风险是非常不利的，迫切需要及时的纾困与修复和涵养民生生产生活的根基，才能确保金融投放带来能在未来保持可持续的盈利。

李宇嘉进一步提出，除了延期还贷以外，还建议对存量房贷定向降息。当前存量房贷的利率普遍比较高，但居民的收入水平、面临的困境、未来的预期都发生了巨大变化，迫切需要存量房贷降利率，这样才能从根本上缓解贷款居民家庭的实际困难。

(据中新社12月7日电)