

# 房贷“降门槛”：多地推出延长贷款年限产品

本报记者 张漫游 北京报道

2023年的房贷市场热闹非凡。为了进一步降低贷款人的门槛，近日，多地推出延长贷款年限的房贷产品。若有子女作为担保人，部分地区房贷甚至最长可贷至100岁。

## 谁是受益者？

推出延长贷款年限产品的目的，本来是在楼市低迷时降低贷款人门槛、降低每个月的按揭压力，从而刺激更多人入市买房。

即将从二人世界变为三口之家的王萍（化名）一家，有了住房升级的需求。“目前我们的房子是两室一厅，有了孩子之后希望能换成三室的房子。最近房贷利率下调也很明显，首套房利率已经降到了3.8%，是买房的好时机。”

王萍坦言，自己本想把现在的房子卖了再买新房，这样可以享受首套房的优惠利率。但在当地，二手房并不好卖。“在我们这样的三四线城市，二手房的价格甚至比一手房价格还高，我们又不想亏本贱卖。”这也就意味着，如果王萍再购买一套房，就会成为“二套房”，而当地“二套房”的房贷利率仍高达4.9%。

有需求就有市场。如王萍一样面临类似问题的购房者不在少数。于是，售楼人员为其提供了一个方式——以父母名义购房贷款。“售楼人员介绍称，如果父母名下没有未还清的房贷，那可以将房产证写上父母的名字，并以父母名义向银行申请贷款，就可以享受首套房的优惠贷款利率。如果父母年龄在70岁以下，便可申请首套房贷款，贷款的最长年限可以到75岁；如果这笔贷款由子女做担保人，则贷款年限可以延长更久，最长可以贷到100岁。”王萍称。

无独有偶，《中国经营报》记者注意到，这种延长贷款年限的创新型房贷产品近期已在多地推出。然而，市场分析认为，延长贷款年

市场分析认为，从短期看，多地房价稳中有降，居民买房积极性不高，为了刺激更多人入市买房，部分地区出台了延长贷款年限的房贷产品，以扶持当地楼市；从长期来看，随着延迟退休制度的推进，贷款人收入保障的年限随之增

加，或会吸引更多有需求的购房人贷款购房。

然而，业内人士对此亦有隐忧。他们提示道，从宏观角度来看，对整个金融市场来说，延长贷款年限的产品显然存在放大金融杠杆，进而放大风险的可能。

“这种延长还款年限限制等做法，实际上是在监管政策的边缘试探。”叶银丹认为，部分银行通过推出延长贷款年限的产品，意图规避政策的限制、实现更多的销售，为此不惜降低零售端的风控标准。

叶银丹指出，过度延长房贷年龄势必明显放大金融杠杆，当借款人随着年龄增长还款能力的减弱甚至无力还款时，借款人就有可能发生违约、放弃抵押物。

截至目前，虽然监管层并未对延长贷款年限的产品进行表态，但业内人士纷纷表示担忧，称这类贷款背后存在诸多问题。

“这种延长还款年限限制等做法，实际上是在监管政策的边缘试探。”叶银丹认为，部分银行通过推出延长贷款年限的产品，意图规避政策的限制、实现更多的销售，为此不惜降低零售端的风控标准。

叶银丹指出，过度延长房贷年龄势必明显放大金融杠杆，当借款人随着年龄增长还款能力的减弱甚至无力还款时，借款人就有可能发生违约、放弃抵押物。杠杆越高，发生这种情况的几率就越大。此外，若大量银行存在这类金融产品，当经济下行、较多客户选择违约时，可能出现银行集中拍卖出售房产，进一步引起房产价格整体下降，房产价格下降又会使金融风险扩散传染，最终导致整个金融系统遭受冲击，从而引发金融风暴甚至引发金融危机，这显然是不符合政策对房地产市场的调控目标。

上海市光明律师事务所律师付永生提示道：“从长期来看，房价一般都会随着物价和GDP增长而缓慢上涨，继承人基本会选择继承遗产，同时也继承了债务，要继续还贷。”《民法典》第1161条规定，继承人以所得遗产实际价值为限清偿被继承人的债务。极端情况下，如果在房价最高点购买，若房价暴跌，卖房总价不够偿还银行贷款时，继承人会选择放

弃继承。银行会将房产进行拍卖，用拍卖所得来抵偿房贷，不足部分银行也不能再追究。”徐雯超认为，过度大幅地延长房贷年龄会显著增加子女的还款压力，进一步增加年轻人口杠杆。“目前，年轻人口的失业率仍然较高，未来收入增长前景尚不明朗。国家统计局数据显示，截至2022年12月，16~24岁城镇青年调查失业率仍然高达16.7%。短期内通过此类形式大幅度增加居民杠杆并不符合监管对于‘房住不炒’的政策框架。未来，具体房贷年龄延长到什么程度、在多大范围内实行，还要综合考虑我国人口经济结构、政策导向的具体变迁情况。”徐雯超表示。

值得一提的是，监管层对于房贷的监管并未松懈。2月17日，中国银保监会公布了严肃查处一批违法违规案件，5家金融机构合计被罚没3.88亿元，其中多起违法违规事项涉及房贷相关事宜。

叶银丹认为，加大涉房贷款的检查，引导银行业金融机构依法合规经营，有助于更好地防控金融风险，推动“房住不炒”目标实现。尽管自2022年下半年以来，政策持续从供需两端加大对房地产行业的支持力度，但在“房住不炒”政策主基调下，监管层对

## 被放大的金融杠杆

当借款人随着年龄增长还款能力减弱甚至无力还款时，借款人就有可能发生违约、放弃抵押物。

截至目前，虽然监管层并未对延长贷款年限的产品进行表态，但业内人士纷纷表示担忧，称这类贷款背后存在诸多问题。

“这种延长还款年限限制等做法，实际上是在监管政策的边缘试探。”叶银丹认为，部分银行通过推出延长贷款年限的产品，意图规避政策的限制、实现更多的销售，为此不惜降低零售端的风控标准。

叶银丹指出，过度延长房贷年龄势必明显放大金融杠杆，当借款人随着年龄增长还款能力的减弱甚至无力还款时，借款人就有可能发生违约、放弃抵押物。杠杆越高，发生这种情况的几率就越大。此外，若大量银行存在这类金融产品，当经济下行、较多客户选择违约时，可能出现银行集中拍卖出售房产，进一步引起房产价格整体下降，房产价格下降又会使金融风险扩散传染，最终导致整个金融系统遭受冲击，从而引发金融风暴甚至引发金融危机，这显然是不符合政策对房地产市场的调控目标。

上海市光明律师事务所律师付永生提示道：“从长期来看，房价一般都会随着物价和GDP增长而缓慢上涨，继承人基本会选择继承遗产，同时也继承了债务，要继续还贷。”《民法典》第1161条规定，继承人以所得遗产实际价值为限清偿被继承人的债务。极端情况下，如果在房价最高点购买，若房价暴跌，卖房总价不够偿还银行贷款时，继承人会选择放



近日，多地推出延长贷款年限的房贷产品。  
视觉中国/图

弃继承。银行会将房产进行拍卖，用拍卖所得来抵偿房贷，不足部分银行也不能再追究。”

徐雯超表示，根据央行最新披露的数据，目前涉房贷增速尚未恢复、购房者信心修复仍需时间，监管方面也接连发布了刺激房地产市场的政策组合，但监管方面“房住不炒”的大框架没有改变，规范贷款资金用途、加强合规审慎要求与引导涉房贷款健康增长并不矛盾。

谈及下一步房地产调控政策的方向，叶银丹指出，应进一步提升精准度，聚焦刚性和改善性住房需求。“从需求端，应继续加大差别化住房信贷政策实施力度。改善性需求的潜力进一步释放，对市场企稳回升十分重要。在很多城市，改善性需求日益增多，且这部分人群的贷款偿还能力较强。目前，信贷政策的支持更多集中在刚需购房群体。未来，不仅应继续给予刚需购房者大力支持，而且改善性住房需求的相关支持政策也应进一步细化和落实。”

叶银丹建议，金融机构要支持刚需，改善群体正常的购房、换房需求，可以在有条件的城市尝试实现放松限贷政策，部分“认房又认贷”的城市可逐步调整为“认房不认贷”。此外，LPR仍存在一定的下调空间，在必要时，可继续尝试下调首套房贷款利率。

# 全面注册制时代开启 长江证券精耕投行把握战略机遇

2023年2月17日，全面实行股票发行注册制相关制度规则发布并实施，资本市场改革再提速。作为资本市场的重要参与者，券商早就摩拳擦掌备战已久。一直以来致力于打造“精品投行、特色投行”的长江证券，早在数年前便以资本市场改革选

## 从“通道提供商”转变为“价值创造者”

2019年中国资本市场走过“改革年”，随着科创板的设立和注册制的试点，各项重大改革举措不断落地，资本市场自身的生态环境加速变化。到2023年2月17日，全面实行股票发行注册制相关制度规则发布并实施，这不仅意味着占A股总市值约2/3的主板市场新股发行定价将完全市场化，更意味着资本市场基础制度将进一步完善，为资本市场服务高质量发展的空间进一步打开。

具体来看，“目前，中国已经是中等收入国家，要避免落入中等

收入陷阱，就要在继续巩固传统产业优势的基础上，将中国建设成为居于世界前列的创新型国家。自2019年科创板实施注册制以来，创业板和北交所相继试点注册制改革，充分体现了资本市场在服务‘硬科技’企业、成长型‘三创四新’企业以及‘专精特新’企业方面的独特优势，极大地激发了全民的创新热情。”长江证券方面提到，“此次全面实行股票发行注册制，是国家在贯彻新发展理念，构建新发展格局方面的又一重要举措，必将极大地发挥市

场配置资源的效率，极大地提升资本市场服务实体经济的广度和深度，不同行业、不同规模、不同发展阶段的企业均可以享受注册制的红利。”

在此背景下，作为资本市场中介机构，券商也亟须加快转型布局，提升核心能力，发挥专业所长，以更好地在改革浪潮下履行“看门人”责任，助力资源配置效率提升、服务高质量发展。

“全面注册制实施后，投行的能力不再仅仅局限于尽职调查的充分性。”长江证券方面提到，投

遇，另一方面券商作为资本市场“看门人”的责任更重，要履行责任所需的能力也更加具体。“在此背景下，我们不断调整投行业务布局和执业理念，重视自身行研能力与定价销售能力建设，不断升级风控体系，保障公司投行业务与管理水平

持续提升。同时充分发挥投行专业优势，实施区域和行业深耕，并通过从初创期到成熟期全生命周期的投融资联动，以长期合作建立相互信任，与企业携手同行共同成长，从而在全面注册制的推进下，更好地实现券商服务实体经济的责任担当。”

“长江证券的经营理念始终是‘为客户创造价值，与客户共同成长’。具体而言，就是树立‘服务国家绿色发展战略，服务国家自主发展战略’的经营理念，实施区域和行业深耕，积极服务技术先进、市场认可度高、市场空间广阔的优秀企业。”长江证券方面提到，“在公司的初创期，我们会依据对行业发展趋势的理解，与客户共同制订明确可行的发展规划，完善内控制度和公司治理，协助客户引入风险投资；在公司的成长期，我们会协助客户实施股权激励方案，引入产业资本。通过上述全方位的服务，帮助客户解决创新发展过程中面临的人才短缺、资金不足、基础制度不全、市场能力欠缺等一系列典型问题。因此，我们的优质项目是经过我们锲而不舍的全方位服务培育出来的，而不是从头部券商那里‘抢’来的。我们与客户之间通过长期合作建立的相互信任，是我们与客户携手同行、共同成长的基础。”

事实上，梳理近年来长江证券的转型改革历程可以看到，早在2018年，长江证券便已意识到随着中国经济发展战略机遇期和资本市场核心制度改革推进，全市场的生态环境将发生重大变化。在此判断下，长江证券持续推动改革体制与机制。2019年全力提升总部能力与投研能

力，把专业能力打造为长江证券的核心竞争力。2020年推进全面强化专业能力建设。2021年进一步深化探索“能力型”发展模式，同年长江证券IPO业务突破式增长，在数量和质量上双双提升，同时在台企、物业、化工、设计等多个领域形成了较强的行业优势和行业并购整合基础。到2022年，长江证券在持续巩固上述几大领域优势的基础上，布局开拓新能源、新材料、新一代信息技术、高端装备制造“三新一高”等重点行业新赛道，不断建立细分领域竞争优势。同时深化协同合作，整合上下游产业资源深耕产业链，在持续巩固优势行业的基础上向产业投行逐步转型。

用数年的时间练好内功，长江证券即将迎着改革的东风扬帆。全面注册制改革已然启动，“长江证券已做好充分的准备工作。”长江证券提到。

据长江证券投行条线负责人介绍，目前长江证券为备战全面注册制及时做好制度准备与衔接，例如保荐质量控制、发行等相关制度的调整，专项核查指引、尽调方法、底稿要求、工作流程的完善等。同时，长江证券强调信息披露的质量是注册制改革的核心，强化执业人员和内控人员的专业胜任能力。如定期对热点问题、难点问题总结与宣导，总结质控过程中的问题和经验，以保证相关执业人员及时更新、完善知识储备等。此外，“通过对照各注册制板块的要求，全面梳理各项制度、业务流程、系统建设等内容，做好全方位自查自纠工作，确保注册制改革在公司层面落地生根。”

广告

## 优质项目来自锲而不舍的全方位服务培育

业认为，全面注册制将加剧券商行业“二八”分化，中小投行面临更加严峻的竞争挑战。但数据显示，在注册制改革加快推进的四年来，长江证券取得了投行业务行业排名和IPO项目储备的快速攀升。

“长江证券的经营理念始终是‘为客户创造价值，与客户共同成长’。具体而言，就是树立‘服务国家绿色发展战略，服务国家自主发展战略’的经营理念，实施区域和行业深耕，积极服务技术先进、市场认可度高、市场空间广阔的优秀企业。”长江证券方面提到，“在公司的初创期，我们会依据对行业发展趋势的理解，与客户共同制订明确可行的发展规划，完善内控制度和公司治理，协助客户引入风险投资；在公司的成长期，我们会协助客户实施股权激励方案，引入产业资本。通过上述全方位的服务，帮助客户解决创新发展过程中面临的人才短缺、资金不足、基础制度不全、市场能力欠缺等一系列典型问题。因此，我们的优质项目是经过我们锲而不舍的全方位服务培育出来的，而不是从头部券商那里‘抢’来的。我们与客户之间通过长期合作建立的相互信任，是我们与客户携手同行、共同成长的基础。”

事实上，梳理近年来长江证券的转型改革历程可以看到，早在2018年，长江证券便已意识到随着中国经济发展战略机遇期和资本市场核心制度改革的推进，全市场的生态环境将发生重大变化。在此判断下，长江证券持续推动改革体制与机制。2019年全力提升总部能力与投研能

