

40年房贷来了！ 宁波如何“接单”？

多家银行落地受理 目前已有市民申请

个人住房贷款期限上限调整政策出台仅4天，8月31日，农行宁波市分行就率先受理了市民的40年房贷申请。

这也标志着，这项全国性新政在宁波正式进入实操落地阶段。

1 宁波迎来首位40年期限房贷客户

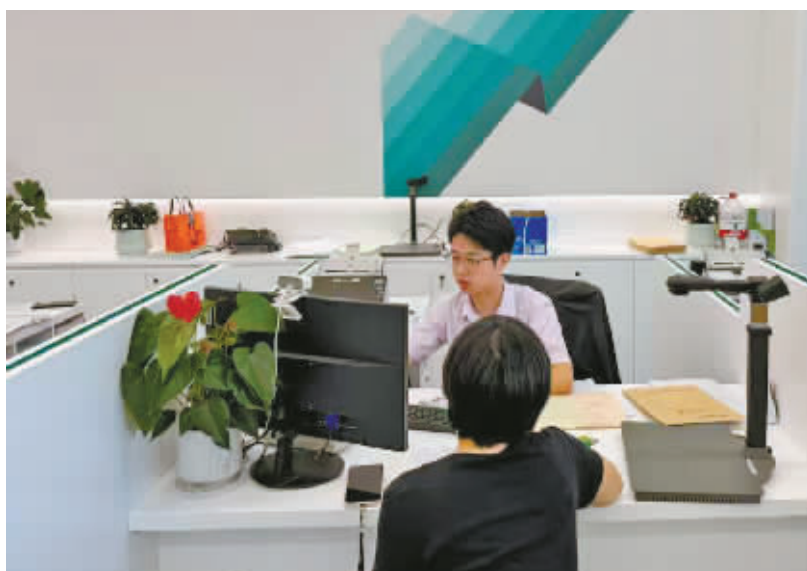
8月28日，央行与金融监管总局联合发布新政，将个人住房贷款最长期限从30年调整为40年，同时把偿债收入比上限从55%上调至60%，直接降低购房者每月的月供压力。

8月31日，记者了解到，农行宁波市分行日前已完成全部个人住房贷款系统版本更新，新申请房贷的客户即日起个人住房贷款最长期限正式从30年放宽至40年。本次系统升级覆盖了全市农行所有营业网点的个人住房贷款业务端口，无论是一手房按揭还是二手房贷款，符合条件的新客户都可自主选择最长40年的贷款期限。

目前，宁波农行已开始受理40年期房贷业务申请。

8月31日，农行北仑小港支行迎来房贷新政后首位申请客户。据了解，客户肖先生是新宁波人，选择在北仑置业。为了减轻月供压力，肖先生主动选择申请40年房贷。

截至目前，农行宁波市分行已受理3笔40年期限的个人房贷业务申请。



目前，宁波农行已开始受理40年期限房贷业务申请。受访者供图

2 房贷30年变40年，月供能降多少？

以100万元贷款、按当前宁波主流商贷3.05%利率测算，30年期等额本息月供约4243元，拉长至40年后月供直接降至3609元，每月可减少634元。当然，贷款总利息也由30年的52.75万元，相应地增加至40年的73.22万元。两者相差约20.5万元。

“40年是政策给出的上限，不是强制选项。”农行宁波市分行相关负责人表示，客户可以根据自身收入情

况灵活选择最长不超过40年的贷款期限，银行不会强制要求客户选择最长期限。对于收入稳定、希望降低每月还款压力的年轻刚需群体，40年期房贷能有效减少日常开支占用。拉长贷款期限可有效减少月供，降低当期还款压力，从而提升购房者的贷款能力。尤其对首次置业和改善置换群体更具有实际意义；而有提前还款计划的家庭，依然可以选择较短年限来减少总利息支出。

3 多家银行落地受理

除农行“接单”之外，记者了解到，目前，建行、交行、邮储银行均可受理40年期限房贷。

交行宁波分行有关人士告诉记者，客户可在线上提出申请，业务办理需到线下网点具体咨询客户经理。

邮储银行宁波分行个贷业务有关负责人表示，已接到总行通知，8月28日后受理的个人房贷业务都按新政操作，线上即可受理。

建设银行是全国首家落地存量房贷延期细则的国有大行。有媒体报道称，建行客服人员表示，客户可以向银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。

按照建行目前执行口径，延长期限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。例如，若客户原贷款期限为30年，最多可申请延长10年；若原贷款期限为10年，最多可延长5年。这意味着，老客户原来的贷款年限要在26.7年以上，方可将贷款年限申请延长到40年。

据悉，建行这项政策自发布之日起（2026年8月28日）开始执行最新规定。

目前，建行手机银行APP已上线房贷期限延长调整操作界面，支持客户自主选择延长期数。

建行宁波市分行表示，客户可通过手机银行APP线上申请存量房贷延期。

4 哪些人适合拉长贷款年限？

房贷新政出台后，记者采访了多名房地产中介工作人员，他们表示，目前咨询40年房贷期限的购房者还不多。

“这项政策主要针对的群体，仍是那些暂时还款压力较大但又有购房刚需的人，先期可以选择通过拉长贷款年限减少月供，未来收入增加后也可以提前还贷。”某国有银行个贷经理表示，比如有些年轻客户月收入一般，但年终收入比较可观，如果月供有压力，可以考虑40年期限房贷。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，房贷期限延长至40年，有望缓解短期月供压力，也是房地产金融工具的一项创新。过去30年期限设定更多基于居民收入稳定增长假设，而近年来居民收入增长呈现阶段性特征，短期还贷压力增加，因此优化房贷期限具有现实需求。

“期限延至40年，最直接效应是降低月供，显著缓解购房初期的压力。”严跃进表示，配合当前“首付低、利率低”的环境，形成了“三低”格局，有力支撑住房消费释放。

不过，严跃进也提醒，“40年并非强制还款期限，购房者后续收入提升后，仍可通过提前还贷等方式优化债务，实操中具有充分弹性。”

另外，不少业内人士建议，购房者可以优先选择“公积金+商贷”的组合贷模式。结合宁波现行的“甬九条”公积金政策，当前宁波首套房公积金5年以上贷款利率仅2.6%，二套房也仅为3.075%，以“公积金+商贷”的组合贷模式搭配灵活的贷款期限选择，进一步降低购房成本。拉长贷款年限，虽然能减轻短期月供压力，但总利息也会相应增加，购房者需要结合自身长期收入规划理性选择，不要盲目追高贷款上限。

记者 周雁

