



# 疫情期间收入下滑影响还房贷怎么办？ 律师：不可自行断供！



受到疫情影响，部分贷款人收入下滑，此外还有人出现被裁员失去收入、买到爆雷开发商楼盘无法交付等情况，这都让一些居民的家庭现金流开始紧张，甚至有借贷人产生了“断供”的念头。

近期多家银行已经公开表示，对受疫情影响且满足条件的客户实行还款宽限。上海中夏律师事务所合伙人李晓茂提醒，应当按照银行流程递交材料申请还款宽限期，千万不要擅自断供，一旦断供就会面临合同违约，产生相应法律责任，影响征信，甚至连房子都可能被收回。专家表示，买房前应对家庭现金流进行风险评估，不买超出还贷能力的房子。

■ 据《第一财经日报》

## 收入下滑带来房贷焦虑

“受疫情影响，我已经被封控在小区里接近一个半月了，房贷、车贷都要继续交，一家人吃饭要花钱，但是我的收入大幅缩水。”家住上海宝山区的市民王牧表示。

王牧是一名销售人员，平时的工资结构由“底薪+提成”构成，由于近段时间无法出门，公司仅能发出底薪数千元，每个月光是7000多元的房贷还款额就超过了底薪，这让他瞬间感到压力山大。他表示，希望能将最大头的房贷延期，以缓解自家的资金危机。

“我买的楼盘已经延期半年还没有交付，疑似烂尾，既然这套房子我根本都收不了，为什么还要每个月还贷给银行？我想断供可以吗？我们业主群里很多人都有这种想法了。”西安市民李锐最近也深受房贷问题困扰。

他表示，一方面，业主们想通过断供房贷给银行、政府部门和开发商都施加压力；另一方面，不能如期收到房子，却还要还房贷，这让大家心里都非常不舒服，也有业主受大环境影响收入下滑，压力较大。

据悉，近期已有六家国有大型银行及多家地方商业银行公开表示，受疫情影响且满足条件的客户可以申请房贷延期还款，像上述王牧这种情况，可以在向贷款银行递交材料获批后，获得一定的还款宽限期。不过，目前尚未有针对延期交付楼盘业主的房贷还款宽限政策。

## “宽限期”或造成日后更大压力

近期多家银行继续响应国家政策，对受疫情影响且满足条件的客户实行还款宽限。不过，实际的银行房贷延期政策，并非想象中的宽松与美好，银行在实操中较为谨慎。此外，大部分银行所说的延期，都不是指延长整个还款周期，而是允许客户在宽限期内（多为1~6个月）暂不还款，宽限期后，需要一次性偿还之前的所有本息。

“我大致了解了银行的具体操作，有银行是延期6个月不用还款，第7个月还款时，要一次性偿清之前所有延期的本息，还有银行是宽限期只还利息，本金延续到剩余本金中，这样后续每个月要还的本息都会相应增加。”王牧表示，了解了一圈情况后，他反而觉得延期还款会给自己后续的生活造成更大压力。

而在疫情之下，如果有大量客户申请房贷延期还款，银行也会有较大压力。上海交通大学上海高级金融学院副院长朱宁近期接受采访时表示，目前美联储处于快速加息周期，对

整个银行业的资金来源和资金成本形成了制约，中国银行业在这方面受到一定压力，在国内“房住不炒”大背景下，很多城市房价出现了一定程度的松动，所以银行也没有达到想要怎么帮助购房者，就可以怎么帮助的程度。

## 律师提醒不可贸然断供

上海中夏律师事务所合伙人李晓茂表示，目前针对疫情影响，不少国有银行都出台了相应的房贷延期还贷政策，购房者可以缓交规定期限内的本息，但注意要提前联系银行、递交材料进行申请，千万不要自行断供。

“断供就会面临合同违约风险，产生相应法律责任，甚至连房子都可能被收回。”李晓茂律师表示。

此外，对于烂尾楼购房者出现不希望再继续供楼的想法，李晓茂表示，烂尾楼业主不可贸然断供。“开发商售楼时有预售许可证，是通过房管部门审核的，开发商后续无法交付了，他们跟业主存在合同违约情况，这时开发商是过错方，而银行的角色则是第三方，银行是没有过错的，从这个角度来说，不管是疫情还是烂尾等原因，只要断供，购房者都会被银行追究责任。”

李晓茂建议，如果购房者遇到楼盘一再延期交付，还是先等一等，看看是否有望交付，这期间不要断供，如果开发商确实已破产，楼盘交付无望，则应该申请由政府介入处理。最重要的一点是在实行住宅预售制的当下，购房者一定要足够谨慎，避免买到有风险的楼盘。

上海中原地产首席分析师卢文曦也表示，贸然断供不可取，会影响征信，房子也可能被银行收回。

“断供其实是有一个过程的，并不是有一个月没还上，立刻就会被判定断供了。一般来说，最起码有两个月没还贷，银行就会约谈借贷人，询问未及时还贷的原因，接下来才会进入流程。”

针对被裁员失去收入人群，卢文曦表示，如果不涉及疫情，目前这部分人群是没有特殊政策的，还是要正常还贷。他建议，购房时应该评估自己的还贷能力，要有风险意识，手中至少要有大约等于两年还款额度的现金储备，以应对不时之需。

对于楼盘已停工的业主，卢文曦表示，建议先等待复工，申请政府介入，仅依靠个人的力量并不容易处理。（受受访者要求，文中王牧、李锐为化名）

## 多地限购限售政策松绑 有银行表示“房产抵押后第二天放款”

4月11日，苏州市出台的买房限购限售政策全面松绑，引发市场关注。记者梳理后发现，今年以来已有多地放松或取消了限购限售。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，与下调房贷利率、降低首付比例、提高公积金贷款额度等政策相比，近期部分城市陆续放开限购、限售等买房限制性措施，对房地产市场的刺激作用更大，所以备受关注。

除限购、限售政策松绑外，近期各大银行在住房贷款发放方面也有很大变化，房贷放款进一步提速。以北京为例，部分银行审批加放款的时长已缩短至5天之内。一家国有大行的个贷经理表示，批贷大概需要3至5个工作日，房子过完户、办完抵押后，通常第二天即可放款。

## 多地限购限售政策松绑

近日，苏州市开始调整限售、限购政策。限售方面，二手房限售期限由5年缩至3年；新房转让年限不变，自取得不动产证起3年内不得转让。限购方面，非当地户籍居民家庭在苏州市区、昆山市、太仓市范围内申请购买第一套住房时，社保年限要求从原来的“3年内连续缴纳2年社保”调整为“累计缴纳2年社保”。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，苏州放松限购、限售政策，使得购房门槛进一步降低，有助于激活合理住房消费需求，对当前苏州市的房地产项目积极去化具有积极作用。此次政策松绑还有一个重要意义，即政策松绑开始从普通二线城市向强二线城市或新一线城市蔓延，覆盖面不断增强，预计后续会有更多城市跟进。

今年以来，已有多个城市放松了购房限制性政策。3月份，郑州市、哈尔滨市、福州市先后发文或表态，对限购或限售政策进行调整，成为首批对房地产限制性政策进行调整的省会城市。4月份以来，浙江省衢州市、甘肃省兰州市、河北省秦皇岛市等也纷纷放松或取消限购、限售等购房政策。

李宇嘉表示，限售、限购针对的是增量购房需求，也就是改善型住房需求。二手房的释放，可加速新房和二手房的循环，让存量房流转起来，有利于房地产市场的良性循环。如果房地产市场不稳定，第一批次的供地也会受到影响。此外，对房地产风险资产的处置和并购，也需要有一个良好稳定的销售环境和预期环境，才能有效提振房地产市场。

## 银行房贷放款时间再缩短

购房政策松动的效果在3月份金融统计数据中得以体现。4月11日，中国人民银行发布一季度金融统计数据，3月份，人民币贷款增加3.13万亿元，同比多增3951亿元。

北京辖区多家银行的工作人员表示，银行房贷放款时间再次提速。今年年初，房贷放款时间通常为一个月。现在，部分银行审批加放款的时长已缩短至5天之内。甚至有银行表示，房屋过完户、办完抵押之后，第二天即可放款。

4月11日，一家房地产中介人士也表示，由于银行放款时间提速，最近房产成交量比较高。“以某片区成交量来看，基本维持每天成交一套的节奏，而且待售房源充足，客户选择性比较大。”类似情况同样在其他城市上演。

中信证券在近日发布的研报中指出，房地产政策底、销售底和投资底总是顺次出现，去年四季度已经明确了政策底，今年3月份以来因城施策的利好政策更是加速兑现；今年二季度，商品房销量增速或将见底回升，销售底有望出现；但投资底仍需等待。只要经济下行压力没有实质性缓解，或地产销量没有确认见底，利好房地产的政策就可能继续出台。

中原地产首席分析师张大伟表示，虽然信贷政策持续宽松，房贷放款难已全面缓解，但热点城市居民改善性住房需求的信贷政策依然严格，房地产市场热度恢复得较慢，市场对出台更多的政策仍充满期待。

■ 据《证券日报》