

40年房貸 未來總利息支出恐暴衝

2017年11月18日

同樣貸800萬 總利息比貸20年多約200萬

【陳宥里／台北報導】高房價、壓力大，銀行瞄準年輕首購族，推出40年期房貸，降低每月還款壓力、增加財務彈性。專家建議，申辦40年期房貸最好一併考量理財、職涯規劃，以免影響退休生活，有餘錢時可提前償還貸款本金，降低總利息支出。



申辦40年期房貸最好一併考量理財、職涯規劃，以免影響退休生活品質，申貸前最好先跟房貸專員討論研究。

彭仁義攝

申辦40年期房貸，利率、申貸成數仍依申貸戶條件為主，不受影響拉長房貸年期影響，減輕每月還款壓力。

屋齡太高無法申辦

合庫銀試算，以申貸800萬元、年利率2%、本息平均攤還為例，申貸20年，每月須還款4萬480元，若為40年期房貸，每月僅須還款2萬4230元，壓力相對輕，但40年期房貸總利息，卻較20年期房貸多出約191.5萬元。

合作金庫銀行個人金融部協理陳寬祺表示，40年期房貸特別適合年輕購屋族，出社會後隨工作資歷增加，薪資收入跟著成長，建議有餘錢時，提前償還貸款本金，可

減少總利息支出，且借款期間也可能因換屋需求，出售提前還清借款，通常申貸民眾都不會還滿 40 年。

想申辦 40 年房貸有以下幾點要留意，星展銀行消費金融處貸款業務經理李家驊提醒，以申辦星展銀行 40 年期房貸為例，須為首次購屋貸款者，不限新成屋，中古屋也可申辦，但需符合 2 點規範，第 1 點是屋齡加貸款年期不能超過 75，第 2 點是貸款人年齡加貸款年期不能超過 75，也就是說，想貸款到 40 年指數型房貸的申貸戶年齡(或屋齡)上限為 35 歲(年)；年齡(屋齡)每增加 1 歲(年)，貸款年限往下減 1 年。另外，李家驊提醒，申辦 40 年期房貸最好一併考量理財、職涯規劃，以免影響退休生活品質，特別是 65 歲後的民眾若無工作收入，僅用退休金償還房貸可能會造成生活壓力大或不敢退休，申貸前最好先跟房貸專員討論研究。

月還款金額比較

房貸年期	月還款金額	房貸總利息
20年	40,480	1,712,960
40年	24,230	3,628,052

單位：元

註：房貸800萬元、年利率2%、
本息平均攤還

資料來源：合作金庫、《蘋果》
採訪整理

各類型房貸比較

資料來源：《蘋果》採訪整理、各銀行

貸款名稱	一價到底房貸	利率遞減型房貸	階梯式房貸
訂價基礎	取指標利率加碼固定利率，目前2.01%起	依定儲指數浮動調整，前6個月2.08%起，第7個月起2.7%起遞減	依定儲利率浮動，第1年1.9%起，第2年2.1%起
貸款額度	最高估價淨值80%	最高估價淨值85%	最高估價淨值85%
申貸資格	具正常還款來源者	具正常還款來源者	具正常還款來源者
利率加碼自動遞減功能	無	有	無
適用客戶	限信用良好的優質客戶	雙薪家庭或有固定還款來源者對利率敏感度較高者；例如上班族、避險族	短期內還款能力有限者；例如新鮮人、首購族
其他	費用依貸款金額的0.1%，最低5000元	隨中華郵政2年期定儲機動利率機動調整，貸款期間最長30年	定儲指數每3個月調整1次，貸款期間最長30年

貸款名稱	固定房貸	壽險型房貸	循環額度房貸
訂價基礎	採固定利率計價1.88~3.5%	多搭配指數型房貸，前2年利率可優惠0.1~0.2%不等	採定儲利率浮動計價，目前首年利率在2.66~3.7%
貸款額度	最高估價淨值80%	最高估價淨值85%	最高估價1000萬元
申貸資格	具正常還款來源者	具正常還款來源者	具正常還款來源者
利率加碼自動遞減功能	無	無	無
適用客戶	每月明確掌握支出負擔者；例如上班族、避險族、投資族	保險額度不足者家中經濟支柱者	資金需求、流量較大的短進短出者，如攤販、小生意或計劃性投資人
其他	貸款期間最長20年	定儲指數每3個月調整1次，貸款期間最長30年	定儲指數每3個月調整1次，貸款期間最長30年