

年前，小巴的朋友从国企辞职了，打算年后再找新的工作。但是这样一来，他一下子断了经济来源。吃住省点关系不大，最让他担心的，是自己前两年买了房，现在每个月要还房贷。

房贷逾期一天，也会上征信？

朋友的想法是，如果自己的钱一下子周转不过来，缓几天还款应该是没问题的。

就像信用卡还款那样，也有几天的宽限期。

一般来说，信用卡还款宽限期有3天，也就是还款日起，延后3天。只要在这3天内还款，银行就不会追究责任，还是可以当你按时还款。这是信用卡还款的“容时”。

还有个宽限是金额上的宽限，叫“容差”。也就是虽然你没有全额还款，但是没有清偿的部分很小，一般是在10块以内，那么银行也可以当你是全额还款。没有清偿的部分，就会自动转入下一期的账单。

但是注意了，不管是容时还是容差，主要是针对信用卡的，房贷可没有，因为房贷还款卡得是很严的。

绝大多数银行有规定，如果超过还款日没还房贷，就算逾期。

一旦发生逾期，数据会实时上传到央行征信，造成信用污点。

之前有一个报道，说青岛市的王女士在当地某工行的支行办理了房贷。绝大多数时候，王女士都按时缴纳贷款，但有几次因为余额不足扣款不成功。

结果，2018年王女士在办理其他业务时发现，自己竟然有9次房贷还款逾期，并且已经被计入征信。

而在这9次逾期中，有七八次是只逾期了一天，居然都上了征信！

房贷逾期，有啥后果？

刚逾期之后，银行就会来电或者发信息，催你还钱。

如果你马上还了，那问题不太大，只是要支付逾期还款的罚息。

每家银行的罚息利率有所不同，具体多少要看贷款合同上有没有约定好。一般来说，银行会在借款合同上面说明，这个罚息是在贷款利率基础上浮动30%-50%。

如果没有及时还钱，逾期超过3个月，就会被定义为恶意逾期。

如果进入恶意逾期阶段，还是不还钱，银行就会起诉，一般先是诉讼调解，要求你履行还款义务。

如果你还是不还，也没有其他财产可供执行，就可能会被强制执行拍卖房产。

可能有人会说，还不了房贷就还不了呗，大不了房子被拍卖，把首付和已经还了的那部分房贷的钱拿回来。

小巴只能说，愿望很丰满，现实很骨感。

我们贷款买房，贷的是钱，房子是抵押物。所以，我们欠银行的是那笔贷款，不是房子。

更进一步来说，我们还不起钱，不是直接把房子给银行就可以了，而是你要通过拍卖房子，拿到钱来抵债。

如果拍卖房子的钱，还完了剩下的贷款，还有剩，那么银行会把结余的钱退还给你。

但如果情况恰恰相反，拍卖房子的时候市场行情不好，拿到的钱还不足以抵债，那你还得接着想办法填补剩下的债务。

举个例子，假如小巴跟银行贷了150万，中间还了40万，剩下110万拖了几个月，一直还不上。

然后，房子被法院强制收回拍卖，以100万的价格卖出去了。拍卖房子的钱不够抵偿银行的债，还差10万，那么小巴就得继续想办法还清这10万。

而且，这整个过程中产生的费用，比如诉讼费、保全费、律师费、执行费、拍卖费等，都是要小巴自己承担的。

接下来，银行还会继续各种催促小巴，赶紧还这10万，甚至可能会强制性地从小巴的个人资产中扣掉。

如果小巴一直不还，最后就会被列入“失信被执行人名单”，也就是传说中的“老赖”，日常生活也会受到各种限制的影响。

还不上房贷，该如何是好？

那如果遇到经济来源断掉，一下子还不上房贷，除了借钱之外，还能怎么办呢？

1、申请暂停还款

如果实在没法足额还房贷，可以考虑先还一点，也就是申请暂停还款。

这里的暂停还款，是指暂时不还本金，但每个月的利息是要按时支付给银行的。而且，最好要向银行提供其他的资产证明，比如车子。

但这其实就是个“缓兵之计”，让你暂时缓缓，而且因为暂停了还本金，要还的利息也会比之前更多。你还是得赶紧找到新工作或者是其他收入来源，继续把后面的房贷给还上。

但到底批不批，还得看银行的脸色，同不同意贷款人的暂停还款申请。

2、申请延长还款期限

这个“延长还款期限”可不是说，让你随便延迟还款日期，而是适当调整约定的还款期。

比如，假设小巴之前贷款的时候，跟银行约定分20年期还款。但小巴经济情况不行，确实还不了这么多。于是，小巴跟银行申请延长为分30年期还款，每一期要还的钱相对来说降低了一些，经济压力也降低了一点。

当然，这一招也是要看银行脸色的，也要看你当前的经济实力状况，里面的考量很复杂。如果银行觉得你不能还款的风险很大，或者觉得操作太麻烦，很可能直接不批。

如果批准了，延期还贷需要支付的利息成本更高，这就是你要付出的代价.....

但以上方法，理论上可行，操作上估计很困难。

所以，大家在背上房贷时，一定要想清楚2点：

1、自己的资金规划是什么，要控制好每月的债务比例。一般来说，负债比率，也就是不要高于0.4，也就是无论是还信用卡、还是还房贷这类的支出，不应该超过我们每月税后收入的40%。

2、如果打算换工作，那么在收入中断之前，就得备好流动性好的应急金，来应对每月的生活开支、还贷款等这一类的刚性支出。

不过对于“房奴”们的苦，银行也像是感受到了。上周有报道，说杭州某个银行，近期调整了房贷的最长年限，最长可贷到80周岁，并推出了“接力贷”，也就是，两代人可以接力还款一套房。

比如，隔壁老王今年50岁了，想贷款买房。一般来说，他只能贷款15年，少数银行最多给到20年，也就是贷到他70岁。

但如果在杭州这家银行贷款的话，那老王只要加上自己的子女，作为共同还款人，就可以贷款30年，直到他80岁。

真是：房贷房贷，代代相传.....

也有人表示何不反过来用，如果子女已经有房，想再买一套，就可以利用这个规定，把家中父母的户口迁过来，再以父母的名义来买房，对父母的年龄放宽，自己的这第二套房，就能享受到首套房的待遇。

但是目前来看，接力贷还没有普遍开展，毕竟这政策一方面是减轻了压力，但另一方面，也是给几代人“加了杠杆”啊：

就像老王人生最后的告别，很可能是这样的——

“孩子啊，想想我这辈子没啥成就，没给你留点啥传家宝，真过意不去。不过，好在给你留了一个传家贷.....”