

50年期抵押贷款的利弊与时机 川普又放大招改善民生

【阿波罗新闻网 2025-11-18 讯】



2024年5月22日，德克萨斯州奥斯汀市，一处房产等待出售

在房地产市场上，较低的月供还贷额将为那些买不起房的买家敞开大门，但是其中的利弊需要周全考虑权衡。

最近，美国总统唐纳德·川普（特朗普）在第二个任期内提出的50年期抵押贷款方案再次引发了住房辩论。这种延长住房贷款期限的方案被宣传为“颠覆性的变革”（game-changer），旨在应对目前住房可负担性范围日益缩小的问题。然而，50年期抵押贷款真的能让美国购房者受益吗？

表面上看，保持一定的怀疑态度似乎是合理的。与传统贷款相比，这种方式积累房屋净值的速度极其缓慢。而且，等到你最终拥有自己的房子时，你支付的利息成本将会高得多。

当然，即使是不完美的方案也值得认真考虑。

换个角度来看，川普总统的提议是，扩大可用的金融工具意味着更多人能够拥有住房。由于房价飙升和利率高企，许多美国人被拒之门外，无法进入当前的房地产市场，因此，对于那些了解其中利弊并能最大限度利用这些工具的人来说，这提供了一个战略选择。

何时选择50年期抵押贷款可能更合适

50年期抵押贷款的一个明显优势是：每月还款额度较低。

假设您正在考虑购买一套价值40万美元的房子（大约是全国平均水平），并支付20%的首付，这意味着需要贷款32万美元。在7%的利率下，30年期抵押贷款的每月本息还款额约为2,130美元。如果将贷款期限延长至50年，每月还款额将降至约1,865美元。这样每月大约可以节省265美元，每年大约可以节省3,180美元。

收入通常会随着时间推移而增长，但是您的房贷月供可以保持不变。您的储蓄会不断增加，而额外的现金流可能决定您能否获得房贷再融资资格或抓住另外的投资机会。

加州、东北部或其它高消费地区等高成本市场，往往令Z世代和千禧一代望而却步。如果能为这些买不起房的购房者每月减免几百美元的支出，就有可能彻底改变他们的生活。

预算回旋余地

与租房相比，即使积累速度很慢，拥有房产也比没有房产要好。此外，它还能建立房屋所有权记录，帮助购房者建立信用记录。这两点对于未来的投资机会都极具价值。

具有理财观念的购房者可以将50年期抵押贷款每月节省的265美元用于投资。如果持续投资于多元化投资组合，这笔每月节省的265美元最终可能足以抵消部分长期利息支出。但请记住，这需要持续的财务自律和良好的市场表现。

较低的月支出也能带来财务上的喘息空间。当住房成本在家庭月收入中所占比例降低时，意外的医疗费用、汽车维修或失业等情况就更容易应对。这种保障具有超越纯粹数学优化的真正价值。

根据贷款条款，提前还款也能显著改善还款状况。预期收入大幅增长的购房者可以更快地还清贷款，从而节省数万美元的利息。

再融资策略？

或许50年期抵押贷款最有效的用途是作为一种临时策略。购房者可以获得较低的首付，随着房屋升值积累资产净值，改善收入和信用状况，然后在几年内再融资（refinance）为30年期或15年期抵押贷款。

随着资产净值积累和贷款人财务状况的改善，将贷款期限缩短至更短的期限变得更加可行。这样一来，50年期抵押贷款就变成了一种过渡性安排，而非永久性的融资方案。

然而，这种方法的前提是房价上涨且利率有利。通过策略性的翻新或升级来提升房屋价值，确实是一种有效的方法。当然，就像利率一样，最终效果也无法保证。

再融资还涉及交易费用，通常为贷款金额的2%至5%，总额可能高达数千美元。如果再融资最终未能成功，购房者应制定应急方案。

多方投资

对于那些优先考虑现金流而非快速积累资产净值的房地产投资者而言，较低的还款额通常更具吸引力。与传统的30年期抵押贷款相比，能够带来更高净租金收入的抵押贷款可能为投资组合扩张提供更多机会。此外，购置多处房产通常比快速偿还单笔抵押贷款更为重要。

当然，也别高兴得太早。50年期抵押贷款虽然每月还款额较低，但也存在一些重大弊端，需要认真权衡。

权益与利益的权衡

任何50年期抵押贷款积累房屋净值的速度都非常缓慢，尤其是在最初几年，因为大部分还款都用于支付利息。在最初的十年里，50年期抵押贷款的房主积累的房屋净值大约只有30年期抵押贷款的一半，而30年期抵押贷款的房屋净值本来就很少。

整个贷款期限内支付的总利息差异不容忽视。以32万美元的贷款为例，30年期、利率7%的抵押贷款，总利息支出约为44.7万美元。如果将期限延长至50年，利息支出将跃升至约79.9万美元。

即使50年后你最终会拥有自己的房子，但是额外的成本也是不容忽视的。

自由与家长式作风

关于这项潜在的50年期抵押贷款的辩论者们一直在回避一个根本问题：你是应该扩大构建未来金融结构的选择范围？还是应该监管和限制那些被认为风险过高的选择？

批评人士认为，长期抵押贷款是一种掠夺性产品，会让缺乏经验的购房者陷入不利的贷款陷阱。他们指出，许多贷款人要么不了解长期成本，要么缺乏策略性地使用这些产品的自律性。

支持者则反驳说，知情的成年人应该有权自主做出财务决定。家长式（paternalistic）的贷款监管，无论其初衷多么良好，都可能阻碍人们获得真正符合自身需求的贷款机会。

如果贷款人在充分了解成本和收益的情况下签订50年期抵押贷款协议，那么这种贷款本身并不具有掠夺性。如果购房者认为50年期抵押贷款有用，且贷款机构能够负责任地提供这种贷款，那么该产品自然会生存下去。如果权衡取舍过于苛刻或申请者过于有限，市场就会拒绝它。

金融产品创新意味着尝试新方法。50年期抵押贷款应该根据其实际价值进行评估，而不是想当然地予以否定。

更多选择，更多机会

无论结构如何，50年期抵押贷款对于大多数贷款人来说都不太可能是最佳选择。那些能够负担得起30年期或15年期抵押贷款的人，几乎肯定不会选取任何延长贷款期限的贷款方案。

在考虑任何抵押贷款产品时，了解利弊并制定清晰的策略始终是正确的起点。这适用于首次购房者进入高价市场、优先考虑现金流的投资者，以及计划进行再融资的战略性贷款人。如果50年期抵押贷款得以推出，它很可能成为房地产融资工具箱中又一个可供选择的工具。

对于许多人来说，不完美的选择也比没有选择要好。

作者简介：

亚当·道格拉斯（Adam H. Douglas）是一位屡获奖项的全职自由撰稿人和作家，拥有超过20年的写作经验。他的作品发表于包括《福布斯》（Forbes, MyPerfectMortgage）、《商业内幕》（Business Insider）、《完美贷款》（My Perfect Mortgage）等在内的众多国际刊物。他的创作题材多为科幻小说和恐怖奇幻小说。他与结婚30年的妻子以及爱犬和爱猫居住在风景秀丽的加拿大爱德华王子岛（Prince Edward Island）。

原文：When Could a50-Year Mortgage Be the Right Choice?刊登于英文《大纪元时报》。

本文仅代表作者本人观点，并不一定反映《大纪元时报》立场。

[阿波罗网](#)责任编辑：江一 来源：大纪元

本文URL: <http://www.aboluowang.com2025/1118/2307000.html>

[郑重声明: 新闻和文章取自世界媒体和论坛, 本则消息未经严格核实, 也不代表《阿波罗网》观点。]