

# 房贷实施新规 多家银行个人按揭额度收紧

◇ 华青剑

在2020年最后一天，人民银行、银保监会联手放出大招，《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》重磅出台。

近年来，人民银行坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标全面落实房地产长效机制，加强房地产金融管理。

实际上，近年来，政策层面一直强调从严调控房地产市场，建立房地产调控长效机制并防范过热风险。

坚持“房住不炒”的定位无疑有利于市场主体形成稳定的政策预期，有利于房地产市场平稳健康可持续发展。但同时也给相关银行业务戴上了紧箍咒。近期，通过调查上海、深圳两地个人住房贷款情况，发现多家银行额度收紧，甚者在上海地区有股份行表示放款时间无限期。

## 有银行放款时间“无限期”

房贷新规出来以后，其所在的银行在房贷额度上划得非常紧，现在放款很慢，没办法确保时效。“我们这边现在额度相当少，如果客户决定现在做，我们不确定什么时候能放款，给到的回复只能是无限期。”

类似地，兴业银行上海某支行信



贷人员表示：“个人首套房目前没有贷款额度，现在放不了款，起码要到6月份才能放款。如果是二套房可能会快一点，但是现在额度也很紧张，什么时候放款我们也不好说。”这并非个例，该信贷人员告诉记者，上海地区该行各家网点基本都是同样的情况。

了解该行每个月对房贷会控额，目前从受理到放款整个过程需要一个多月。“这是最起码的时间了，跟以前差不多，我们还好一些，本来就一直在控（额度），现在有些银行（放款）要三四个月。”

对比上海无限期的放款时间，深圳地区倒是给了明确的时间线。4家银行二手楼住房贷款业务，除了农业银行工作人员表示具体放贷时间不好说以外，工商银行、交通银行、招商银行给出的时间都是3月可能会放贷下来。

“现在如果你办理，预计在3月份放款。”招商银行工作人员补充道，之后就不确定了，因为这个事随时都

会变化的。

招商银行工作人员并未过多透露额度紧张的原因，工商银行工作人员称则是因为月底没额度加上过年的原因。

“一个月的样子吧，从你递资料、审批到放款，一般一个月左右吧。”记者进一步询问是否大概2月底能够放款，该工作人员称，估计要等3月初，一般月底没有款放。

实际上，不少银行就表示年底额度紧张。这一说法也得到交通银行工作人员印证，据交通银行工作人员透露，去年10月，部分银行的个人住房贷款业务到目前都还没有放款。

关于能否放款时，该银行工作人员表示“3月可能是最快的了，今年的形势特别严峻，总体上央行会压降房贷的额度。”

## 坚持“房住不炒”定位

有银行工作人员提及，房贷额度



紧张是受房贷新规的影响。

在2020年最后一天，人民银行、银保监会联合放出大招，出台《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，为银行业金融机构房地产贷款占比、个人住房贷款占比划定“红线”，上述通知自2021年1月1日起实施。

按照房地产贷款集中度管理要求，房地产贷款占比上限和个人住房贷款占比上限分为五档：中资大型银行分别是40%和32.5%，中资中型银行分别是27.5%和20%，中资小型银行和非县域农合机构分别是22.5%和17.5%，县域农合机构分别是17.5%和12.5%，村镇银行分别是12.5%和7.5%。

同时，“超标”的银行业金融机构则须限期整改。具体来看，2020年12月末，银行业金融机构房地产贷款占比、个人住房贷款占比超出管理要求，超出2个百分点以内的，业务调整过渡期为自上述通知实施之日起2年；超出2个百分点及以上的，业务调整过渡期为自上述通知实施之

日起4年。房地产贷款占比、个人住房贷款占比的业务调整过渡期分别设置。

人民银行、银保监会在答记者问中表示，建立房地产贷款集中度管理制度，有利于市场主体形成稳定的政策预期，有利于房地产市场平稳健康可持续发展。

近年来，监管对房地产的管控层层加码，从房地产开发商到金融机构已先后被纳入监管。那么，2021年房地产金融政策会有哪些变化？

1月15日，国新办举行2020年金融统计数据新闻发布会。会上，央行金融市场司司长邹澜表示，近年来，人民银行坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标全面落实房地产长效机制，加强房地产金融管理，重点开展了几方面的工作。

一是加强了房地产的金融调控。牵头金融部门加强对各类资金流入房地产的统计监测，引导商业银行房地产贷款合理增长，推动金融资源更多流向制造业、小微企业等重点领域和薄弱环节。去年房地

产贷款增速8年来首次低于各项贷款增速，新增房地产贷款占各项贷款比重从2016年的44.8%下降到去年的28%。

二是实施好房地产金融审慎管理制度。其一是落实长效机制，因城施策，实施好差别化住房信贷政策。其二是按照规则化、透明化方向，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。其三是建立健全房地产金融宏观审慎管理制度。

三是完善住房租赁金融政策。按照“租购并举”的方向，加快研究金融支持住房租赁市场的政策。

邹澜表示，下一步，央行将认真贯彻落实十九届五中全会、中央经济工作会议部署，坚持“房住不炒”定位，租购并举，因城施策，保持房地产金融政策连续性、一致性、稳定性，稳妥实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁市场发展的金融支持，促进房地产市场平稳健康发展。

来源：每日经济新闻