

# 五大行首套房贷利率均突破5%

## 政策点击

### 建立房地产贷款集中度管理制度

专家：整体流向地产行业的资金将减少20%左右

去年12月31日，央行、银保监会发布《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》，自2021年1月1日起实施。

《通知》下发两个月后，省外多地

对辖内法人银行房地产贷款考核上限有所上调，但具体上调的银行档位以及上调幅度略有差异。

作为本轮房地产调控的重要一环，《通知》划定了房地产贷款的红线，让银行涉房贷款发放情况和趋势

成为热议话题。云南财经大学不动产投融资研究中心主任周大研对记者表示，监管的目标很明确，就是遏制投机炒房，保护刚需，落实“三稳”任务，稳定预期，促进楼市健康可持续发展。

2月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率(LPR)为：1年期LPR3.85%，5年期以上LPR为4.65%。同月，昆明已有多家银行上调房贷利率，其中五大行首套房贷利率均已突破5%。

面对贷款利率普遍上调的情况，不少人认为是受到了房地产贷款集中度管理制度的影响。对此，建行云南省分行相关负责人表示，此次利率调整与《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》(以下简称《通知》)无关联性。

## 银行

### 放款时间较以前变长

记者从昆明多家主流银行了解到，各大银行均在正常受理新的房贷业务和放款，但放款时间比之前有所延长，利率也有所提高。此前，农行、工行、建行等大部分银行的首套房贷利率在5%以下。春节过后，多家银行的房贷利率出现了不同幅度上调，招商、建行、光大、华夏、中信、工行等大部分银行的首套利率已回升到5%以上。

工商银行工作人员告诉记者：“今年以来贷款额度一直比较紧张，额度需要等，时间多久不确定，目前不能具体答复。”交通银行个贷经理则表示：“目前房贷申请、放款都很正常，额度充裕。一般来说只要资料齐全、征信过关，放款时间在半个月左右。”

此后，记者还咨询了兴业银行，工作人员告知：“最近很多银行上调了利率，银行不同额度也会不同，但只要申请通过，基本上都能顺利放款，就是可能时间会长一点。”该工作人员还提到，如果购买的是二手房，放款时间确实会长很多。

### 目前政策无明显变化

面对贷款利率普遍上调的情况，不少人认为是受到了房地产贷款集中度管理制度的影响。对此，建行云南省分行相关负责人表示，建行的住房贷款利率根据人民银行及市场定价自律和协调机制的相关要求执行，结合市场和借款人资信情况适当加减点。“利率调整是各商业银行结合市场情况开展的经营行为，与本次央行、银保监会发布的《通知》无关联性。”该负责人说。

“我行作为建行在云南省的分支机构，会依照中国人民银行昆明中心支行和建设银行总行的相关要求，做好《通知》精神的执行和落地。截至目前，昆明区域的政策并无明显变化。同时，我行将继续落实国家‘房住不炒’、因城施策的政策要求，严格执行监管规定，继续加强房地产贷款管理，积极促进住房消费健康发展，支持居民合理购房需求。”该负责人表示。

## 市民

### 是否买房的核心 转向银行信贷政策

记者采访发现，昆明市民购房相对更谨慎了，判断是否买房的核心也逐渐转向了银行的信贷政策。

市民李晓告诉记者，春节后在昆银行的房贷额度吃紧，房贷利率涨了，对购房客户的资质审核也更严格了。市民陈先生也表示，今年1月初办理的房贷，2月底都没有放款。也有市民说，去年10月份买了房子，直到现在银行都没有放款，“不知道是什么原因”。

昆明房贷收紧的另一信号，是银行对购房者的资质审核更严格了。央行房贷新政出台后，银行在个人住房贷款的发放上愈加小心，对贷款人的资质也会进行更严格的筛选，部分征信和资质稍微差点的购房者，可能就会被银行拒贷。记者在昆明房产信息网上看到，今年因银行拒绝贷款而退房的案例有30多起。

## 房地产贷款占比分为五档

《通知》明确了房地产贷款集中度管理制度的机构覆盖范围、管理要求及调整机制，以增强银行业金融机构抵御房地产市场波动的能力，防范金融体系对房地产贷款过度集中带来的潜在系统性金融风险。《通知》规定，中资法人银行业金融机构被分为五档。

### 第一档：中资大型银行

包括中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行、中国银行、国家开发银行、交通银行、中国邮政储蓄银行  
房地产贷款占比上限、个人住房贷款占比上限分别为**40%、32.5%**

### 第二档：中资中型银行

包括招商银行、农业发展银行、浦发银行、中信银行、兴业银行、中国民生银行、中国光大银行、华夏银行、进出口银行、广发银行、平安银行、北京银行、上海银行、江苏银行、恒丰银行、浙商银行、渤海银行  
房地产贷款占比上限、个人住房贷款占比上限分别为**27.5%、20%**

### 第三档：中资小型银行和非县域农合机构

包括城市商业银行、民营银行、大中城市和城区农合机构  
房地产贷款占比上限、个人住房贷款占比上限分别为**22.5%、17.5%**

### 第四档：县域农合机构

房地产贷款占比上限、个人住房贷款占比上限分别为**17.5%、12.5%**

### 第五档：村镇银行

房地产贷款占比上限、个人住房贷款占比上限分别为**12.5%、7.5%**

值得注意的是，该比例并不是一成不变。《通知》指出，在充分论证的前提下，结合所在地经济金融发展水平、辖区内地方法人银行业金融机构的具体情况和系统性金融风险特点，以《通知》第三档、第四档、第五档房地产贷款集中度管理要求为基准，可在2.5个百分点的范围内增减。

## 调整过渡期2至4年不等

《通知》还设置了过渡期。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本《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本《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。

业务调整过渡期结束后，因客观原因未能满足房地产贷款集中度管理要求的，由银行业金融机构提出申请，经人民银行、银保监会或当地人民银行分支机构、银保监会派出机构评估后认为合理的，可适当延长业务调整过渡期。

## 两种情况暂不纳入占比计算

值得一提的是，有两种情况暂不纳入房地产贷款占比计算。一种是住房租赁有关贷款，目的也是为了支持大力发展住房租赁

市场；另一种是为配合资管新规的实施，资管新规过渡期内(至2021年底)回表的房地产贷款不纳入统计范围。

## 专家声音

### 可实现对房价适当调控 给地产行业“降降温”

据不完全统计，2020年，银保监会至少开具了496张涉及信贷问题的罚单，其中至少有130张罚单涉及房地产贷款。从被处罚的原因来看，大多为信贷资金流入房地产市场，以及违规发放流动资金贷款用于房地产等。如果把之前的“三道红线”看做是对房企资金需求端的管理，那么此次发布的房地产贷款集中度管理制度则是在资金供给端的收紧。

云南财经大学不动产投融资研究中心主任周大研认为，《通知》的出台有一个很重要的背景，房地产与金融业密切相关，目前房地产行业在国民经济中的占比较大，老百姓财富也有70%左右集中在房地产上。买房人群中，90%左右都选择按揭贷款，因此，房地产是金融风险最大的“灰犀牛”，一旦房地产泡沫破灭，影响面大而深远。

根据《通知》，周大研总体测算了一下，认为流向房地产业的资金将减少20%左右，这其中既有开发商融资的减少，也有老百姓房贷资金的减少，由此可以实现对房价的适当调控，给地产行业“降降温”。

在周大研看来，无论是对房地产开发企业的财务指标设置监管红线，还是对商业银行的房地产金融业务设置监管红线，都是一种金融宏观调控手段，不能简单地理解为打压房地产市场。由于没有更多的资金进入，整个行业高歌猛进的状态将会得到一定程度的控制。

本报记者 阿芳 孙江荃

