

4月份以来，广东、上海、重庆、合肥等多个地区银行个人房贷利率出现上调，这也是今年以来多地区出现的银行房贷第二轮上调。

多家银行业务人士透露，3月底至4月初银行已相继开始调整房贷利率，广东地区主流银行普遍上浮幅度达10个百分点，首套房利率升至5.3%左右；银行涉房贷款额度普遍趋紧，部分分支行已无按揭贷款额度。

利率上升的同时，银行个人房贷放款周期普遍延长，贷款审批审核较前更严，尤其对首付资金来源的追踪核查力度增强。

与此同时，各地监管部门加强对商业银行涉房贷款各环节管理、经营贷等贷款资金挪用等违规事项监督惩处。银保监会官网公告显示，仅3月份至今，就有30余份相关事项违规的罚单。

房贷利率“二度”上调

4月份以来，多个地区银行房贷利率上涨。

融360大数据研究院对全国41个重点城市674家银行分支机构房贷利率检测数据显示，2月20日至3月18日全国首套房贷款平均利率为5.28%，环比上涨2BP；二套房贷款平均利率为5.57%，环比上涨1BP；20个城市房贷利率平均水平环比上涨，其中4个城市的涨幅在10BP以上，惠州地区涨幅最大，首二套房贷款利率均环比上涨26BP，中山地区房贷利率整体水平的环比涨幅也高达13BP。

相关统计显示，3月份一线城市中广州地区的房贷利率继续上调，首套房贷款平均利率环比上涨14BP，二套房贷款利率环比上涨6BP。

实际上，这已经是今年以来广东等地区商业银行第二次上调房贷利率。某房产中介公司广东负责人表示，春节后各大银行就已经进行了一轮利率上调，多数银行利率普遍调整至5.2%左右，部分股份制银行利率更高，且此前很多银行都提供的利率优惠政策基本都取消了。

利率屡屡上调的同时，银行房贷额度也在收紧。多家银行零售业务人士均表示，近来银行房贷额度紧张，审核和放款时间都有延长。

“年后按揭贷款的额度就一直很紧张，即便审批了客户也要排队等放款，以前审批完半个月左右就能放款，现在要等2~3个月，有的分行额度非常紧张的可能要等更

久。”某国有银行深圳地区零售客户经理告诉《中国经营报》记者，去年以来银行对按揭贷款审核的要求更加严格，近来在审核审批上没有太明显变化，但审批周期延长了。

某股份银行广州支行零售业务人士表示，现在对申贷客户的审批较以前更加严格，尤其严查首付资金来源方面检查更严，审批后放款排队时间也更长了，额度紧张，放款普遍没有以前快了。

甚至部分银行分支行暂停二手房贷审批。“今年监管加强对银行涉房贷款集中度管控后，很多银行个人房贷资金非常紧张，甚至有些分支行已经完全没有额度了，只能阶段性的调整，先停几个月，过几个月额度宽裕了再重启。”上述房产中介公司广东负责人透露，近来有少数银行分支行在与该机构业务对接中已明确暂时不承接二手房贷业务申请。

“今年涉房贷款严监管的情况下，银行对按揭贷款的额度不会太宽松，起码今年上半年额度依然会持续收紧，资源会更多向优质客户倾斜。”一家沿海地区城商银行支行长如是表示。

整体来看，各商业银行对个人住房贷款申请的首付资金来源检查趋严。上述房产中介公司广东负责人介绍，近来在帮助购房客户在银行办理贷款申请过程中，各商业银行对贷款首付资金来源的审查普遍越来越严，都会对申贷人的首付资金通过追踪账户资金流等方式追查资金来源，除非为亲属出借的资金，否则一旦查出存在小额贷等途径嫌疑的，很难通过房贷审批。

监管持续加强

上述融360大数据研究院报告指出，额度管控、违规资金购房、二手房、二套房是这轮调控的重点关键词。随着楼市的调控力度加大，房贷利率有可能进一步上升。但同时，经营贷和房贷之间的利差也会进一步扩大，监管层对银行经营贷进行史上最严的大面积排查，是从源头上避免房抵贷资金变相流入楼市。

实际上，商业银行个人涉房贷款额度收紧、审批趋严、利率提高的背后，是各地监管机构持续加强对金融机构涉房贷款和经营贷、消费贷等资金流入房市的风险排查和督导。

近期，央行、银保监会、住建部等联合在全国范围内启动了针对经营贷的专项排查。上海银保监局此前印发通知，要求辖内商业银行就包括房地产贷款集中度管理、首付款资金来源和偿债能力审核、借款人资格审查和信用管理、个人住房贷款发放管理、信贷资金用途管理、房产中介机构业务合作管理等方面进行风险排查。广东

银保监会日前也透露，已下发通知，组织辖内商业银行通过快速开展自查、全面风险排查、组织现场检查等多措并举严肃查处经营贷、消费贷违规流入房地产领域行为。

今年以来，深圳、北京、上海、宁波等各地监管机构纷纷落地了商业银行涉房贷款、经营贷、消费贷等监管举措。

广东银保监会最新数据显示，3月末，辖区内持续保持房地产信贷监管高压态势，综合运用现场检查等多种监管方式，严防消费贷、经营贷等资金违规流入房地产市场，辖区房地产贷款集中度进一步下降，较年初降低0.51个百分点。

某国有银行深圳分行零售客户经理透露，尽管前段时间监管机构一致要求银行进行经营贷、消费贷资金用途的风险自查，但实际上效果并不是很明显，下一步可能会有更大力度、范围的检查。

与此同时，商业银行违规处罚力度也在上升。据银保监会官网公告显示，3月1日至4月14日，各地方银保监会开出的银行涉房贷款及个人贷款资金用途流入房市等违规事项处罚30余张，涉及国有大行、股份制行及农商银行等多家银行。

上述房产中介公司广东负责人透露，最近银行对经营贷、装修贷、消费贷等个人贷款资金用途的严核查实际影响非常大，以前仍有很多客户通过贷款中介将贷款资金转为购房首付资金，但现在很少客户敢这么做了，主要是风险太高，一旦被查出后续不仅会被银行收回贷款，还可能面临信用“黑名单”和法律等风险。