

深圳住建局发布的二手房指导价，已在各个环节推行。

3月1日，有消息称深圳以房产为抵押的经营贷口子被收紧，抵押房产也要执行住建局发布的指导价，该指导价比评估公司发给银行的评估价更低。券商中国记者了解到，深圳有两家银行已实施，预计其他银行也将仿效。

今年2月8日，深圳市住建局发文建立二手住房成交参考价格发布机制(指导价)。目前，指导价已经在深圳四大行实施，光大银行、民生银行、北京银行深圳分行，以及深圳农村商业银行也加入了队伍，参考指导价来发放房贷。

据中指研究院数据显示，全国楼市二月份整体成交下滑，其中，三线城市降幅明显。从一线城市的二月成交数据来看，整体环比下降29.33%，其中，广州降幅最大，约为46%；上海居其次，降幅为34%；深圳降幅22.2%，位列第三。

经营贷抵押房产评估按指导价打折

“继银行按指导价上浮15%被政府辟谣后，经营贷传出最新消息，也按指导价执行，四大行之中的中行即将执行，抵押金额(放款额度)=面积\*指导价单价\*7成。目前中行已经停止递件。”

3月1日，有消息称经营贷的房产抵押贷款将以指导价为基准打7折。有深圳银行业人士告诉记者，中行和上海银行深圳分行已经开始执行，对经营贷的抵押房产以指导价为基准打折。



过去，银行对中小企业发放以住房为抵押的经营贷时，会找评估公司报价，并在报价基础上打7折，留出安全边际。由于房价多数时候是走在上升通道，评估公司的报价一般比市场实时的成交价格低，但评估公司每隔一段时间会调整评估价。

有银行业人士告诉记者，虽然评估价低于实时市场成交价，但仍比新发布的指导价高出不少。也就是说，现在个人申请住房抵押贷款，能获得额度将会减少。上述人士预计，后续其他银行也会跟进。

### 深圳四大行均已执行指导价放贷

2月8日，深圳市住建局发布了全市3595个住宅小区二手住房成交参考价格。住建部房地产专家、深圳市房地产和城市建设和发展研究中心主任王锋接受媒体采访时表示，二手房指导价格的形成，是根据近一年深圳楼市网签价格为基础，通过调查市场实际成交及银行评估价，综合分析、测算形成的。银行将以官方参考价作为发放贷款的重要参考，可以在这个基础上有所浮动，但太过离谱则可能触发约谈，并对此承担责任。此外，参考价也将会跟随市场变动进行更新。

深圳最早响应住指导价的是光大银行深圳分行。很快，越来越多的深圳银行加入这个队伍，有银行是正式发文，有银行是口头通知。

建行深圳分行明确根据住建局发布的二手住房成交参考价格作为按揭贷款的参考依据，自2月23日起开始执行。

几乎同时，农行深圳分行也表示，新政下发前的二手房贷款按原有制度执行，新政实施后该行以深圳住建局发布的指导价为贷款发放的重要参考，具体细则正在研究制定中。

很快，四大行深圳分行都响应了政府指导价。2月底，总部位于深圳的深圳农商行也做出了类似表态。

### 房贷可以按指导价上浮15%？

指导价毕竟只是参考，银行放贷需要基于市场实际情况，按道理应允许有一定的偏离度。这个偏离度到底可以有多大？

曾有人在微博发布消息称，二手楼按照指导价放款，可以上浮15%，即如果指导价10万/平，可以按照11.5万/平贷款。经营抵押贷款暂时按照原评估价。但上述消息并没有得到银行的确认，包括被点名的两家银行也未置可否。

招商银行深圳分行对券商中国记者表示，该行将严格执行监管要求。建设银行深圳分行则表示，为贯彻落实“房住不炒”，促进深圳市房地产市场平稳健康发展，该行将二手房成交参考价格作为个人再交易贷款发放的重要参考依据，具体实施细则还在进一步研究和完善中。

## 多地严查经营贷违规流入楼市

2020年以来，政府鼓励银行对小微企业主房贷，让部分人看到了钻政策漏洞的机会。

相比住房按揭贷款，经营贷价格更便宜且有额度，于是有购房者想出办法，先借钱全款买房，再以住房为抵押，向银行套取经营贷拿来还买房的贷款。

监测到这个动向，去年以来，多地监管部门发文，严查经营贷违规进入楼市。

据券商中国记者了解，深圳部分银行对申请住房按揭贷款的个人，半年内再申请经营贷，银行将不予批准，6个月后再根据实际情况授信。

上海地区银行对消费贷、经营贷展开自查追溯期，也接近6个月。今年1月底，上海银保监局印发《关于进一步加强个人住房信贷管理工作的通知》，要求各商业银行对2020年6月份以来发放的消费类贷款、经营性贷款以及个人住房贷款进行全面自查，禁止发放无用途、虚假用途、用途存疑的贷款。防止消费类贷款、经营性贷款等信贷资金违规挪用于房地产领域。

北京银保监局2月20日在官网上表示，针对北京房地产市场出现的一些投机炒房苗头，金融管理部门主动出击密集亮剑，严密防范信贷资金违规流入房地产市场。

稍早一段时间，广东银保监局通过窗口指导、监管提示约谈等方式，部署全辖区银行机构开展快速自查，全面摸排有关情况，针对违规问题立查立改，严格规范与中介机构的业务合作，及时堵塞业务管理漏洞、完善产品服务流程。

