

大家好，这里是“品存课堂每日读财”，我是大财师兄，本期和大家分享的主题是“房贷新规”。

从2021年1月1日起，两条房贷新规将正式开始实施。而这两条新规将分别影响到有房贷没还清的和有打算贷款买房的人，所以不管是有房贷还是准备申请房贷的，都需要注意一下，其中的一条新规可能会对申请房贷有比较大的影响。

## 2021年开始实施的两大房贷新规

首先，来看第一条新规。

从2021年1月1日起，存量房贷正式开始执行LPR加点的利率。存量房贷利率转LPR加点的利率从去年就已经在进行了，不过个人的房贷利率从今年才正式受新规的影响。

目前，我国个人存量房贷余额已超过30万亿，而新规至少会影响到其中的大部分，因为从1月1日开始，这大部分的房贷利率就会做出调整。

好在，这个调整对于贷款人来说暂时是有利的，因为房贷利率会有一定下调。5年期及以上的贷款利率可下调0.15%，如果是30年期的百万贷款，今年差不多可以少还1000多点的利息。

然后，来看第二条新规。

根据央行和银保监会在2020年最后一天发布的通知，从2021年1月1日起，将对银行贷款中的房地产贷款占比进行限制，简单来说就是银行贷款中用于房地产的贷款不得超过一定比例。

不过，对于不同类型的银行，设置的上限有所不同，下面为各类银行的具体限制比例：

这一新规出来之后，首先对银行会有不小的影响。据悉，目前有多家银行的房地产贷款都超过了相应的占比上限。

比如成都银行，按照分类其房地产贷款占比不能超过22.5%，可实际上，截至2020年上半年，成都银行的房地产贷款占比达到了35.8%。

所以，这一房贷新规对那些超标的银行无疑影响最大的。新规一出来，包括成都银行在内的部分银行的股价，过去两天纷纷出现下跌，成都银行更是大跌了11%，市

值蒸发40多亿。

因为这些房地产占比超标的银行，都必须在未来2—4年内把房地产贷款占比压缩至上限以内，这对银行的经营及利润都会形成一定压力。

其次，对个人申请住房贷款可能也会有影响。因为银行的房地产贷款中就包含了个人房贷，而且银行在个人房贷占比上也有限制，所以银行为了控制房地产贷款占比，就有可能压缩个人房贷余额，或减少个人房贷的发放，这可能意味着以后申请贷款买房会更难了。

尤其是对那些个人住房贷款占比已经超过上限的银行来说，接下来的时间肯定是要压缩或减少个人住房贷款的，不然就达不到监管层的要求。

所以未来一段时间如果需要向银行申请房贷的，最好是避开这些银行。如果你申请的房贷因为银行的房贷额度不足而批不下来，不仅会影响你买房，而且可能还会损失已经支付的定金。

根据2020年上半年的数据，至少有建设银行、邮储银行、招商银行、兴业银行、成都银行、郑州银行、青岛银行和厦门银行这几家银行，个人住房贷款的占比超过了上限。

如果申请房贷时能避开这些银行，还是最好避开。如果不能避开，在申请贷款之前也最好能先咨询一下银行还有没有贷款额度。

除了申请房贷可能变难之外，贷款利率可能也会水涨船高。因为如果银行的个人住房贷款额度紧张，势必会打房贷利率的主意。此时还指望银行下调房贷利率显然不现实，要调整也只会上调。

最后受影响的就是房地产开发商了。不管是银行对开发商的直接贷款减少，还是对个人房贷的减少，都会影响到房地产开发商，因为对个人的房贷同样会流入开发商的口袋。所以在新规出来后，很多房地产的股票也是纷纷出现下跌。

另外，从监管层对银行涉房贷款的严格限制来看，说明了在房地产的调控政策上仍然趋严，而这对于遏制房价上涨是比较有利的。房价涨得慢一些或稍微跌一跌，对想要买房的人来说压力就会小一些。这或许也是新政带给刚需买房者的一大好处吧。

本期品存课堂每日读财就到这里，谢谢大家收听！大财师兄希望大家可以点个赞，也别忘了关注公众号：大财师兄，了解更多精彩理财知识。