

今年以来，有关经营贷资金违规进入楼市的舆论不断发酵，多地纷纷开启严监管模式。3月下旬以来，广东、深圳、北京、上海的金融监管部门陆续通报辖区内的排查结果。经初步排查，目前广东、北京、上海个人经营性贷款等资金涉嫌违规流入楼市的有近10亿元。

4月8日，住房和城乡建设部约谈5个城市政府，要求坚决遏制投机炒房。同日，针对微博网友爆料的“102份炒房材料”，深圳住建局等部门发布通告，明确相关部门已对“深房理”涉嫌违法违规线索开展联合调查。

在严监管风向下，楼市热点城市的房贷市场呈现新态势。上海证券报记者近期获悉，继1月底广州国有大行上调个人房贷利率后，4月该地区商业银行再次上浮利率。

热点城市：房贷利率持续上涨

2020年12月起，国内平均房贷利率已开始触底反弹，但整体上较为平稳。不过，在一些楼市火热的地区，今年1月底就出现银行“抱团”上调房贷利率的情况。

1月27日，广州地区国有大行的首套房贷利率、二套房贷利率均上调15个BP，分别至5.2%、5.4%。4月初，广州地区多家银行再次调涨个人房贷利率，上调幅度达10个BP。

据悉，进入4月，广州地区的工商银行、建设银行、农业银行等国有大行的首套房贷利率为LPR基础上浮65个BP，即上涨至5.3%。而在1月，广州当地一些“踩到”房贷集中度“红线”的股份行，在原有房贷利率的基础上上调20个BP，目前未出现新的调整。

一季度，珠三角、长三角热点城市的房贷利率提升幅度很大。贝壳研究院最新数据显示，该院监测的60个城市3月首套房贷款利率平均为5.34%，二套房贷款利率平均为5.62%，分别较2月提高2个和3个BP。其中，中山、东莞、珠海等珠三角城市，马鞍山、嘉兴等长三角城市及开封、洛阳等中原区域城市的首套房、二套房贷款利率均有所上升。成都、惠州等热点城市利率水平较高，首套房贷款利率已达6%以上。

记者从华南地区一家中介处了解到，近日，惠州地区一家国有大行支行再次上调个人房贷利率，虽然首套房利率在6%左右，但二套房贷利率最高达6.7%，接近7%。

相对而言，上海地区是全国房贷利率的低点。目前沪上国有大行和股份行的房贷利

率未见进一步上调，不过房贷的审核将更加谨慎。

银行应对：审核严格，放贷谨慎

一季度以来，北京、广州、深圳、上海等一线城市严格排查经营贷业务。根据通报结果，截至3月16日，广东辖内(不含深圳)发现涉嫌违规流入房地产市场的问题贷款金额2.77亿元；北京地区发现2020年下半年以来涉嫌违规流入楼市的个人经营性贷款金额约3.4亿元；上海地区抽查16家银行发现3.39亿元经营贷和消费贷资金涉嫌被挪用于楼市。

各地商业银行的信贷环境趋紧。目前，上海地区银行严格筛查首付款来源，对购房者的资格、收入流水等资料审核趋严，并谨慎投放购房信贷资金。

“目前还没听说有国有大行和股份行暂停房贷的消息，对于首付款来源正常的个人购房者，银行都会正常房贷，不过贷款审核比以往要严格很多。”上海地区某房产交易中心中介告诉记者。

今年，在金融机构房地产贷款集中度管理制度的影响下，个人住房贷款占比有了监管的上限要求，这就限制了商业银行个人房贷额度的投放“冲动”。

记者梳理部分上市银行2020年年报发现，部分银行指标超过上限。其中，国有行中的建设银行、邮储银行，股份行中的招商银行、中信银行、兴业银行个人房贷占比均触及贷款集中度管理的“红线”。其中，兴业银行的个人住房及商用房贷款余额占全部贷款比例为26.55%，超出监管要求6.55个百分点，在前述几家银行中占比最高。

监管动向：联合调查，形成合力

在辖内商业银行自查的基础上，监管态势正在发生新变化。据悉，不少地区目前开始组织相关部门联合调查，形成监管合力，对第三方的“黑中介”形成纵深调查和打击。

4月8日，深圳市住房和建设局、深圳市公安局、人民银行深圳市中心支行、深圳银保监局等七部门联合发布《关于对涉及“深房理”的举报事项进行调查处理的通告》，表示已对“深房理”涉嫌违法违规线索开展联合调查。

近日，微博用户“深房理装修队003”公开爆料了102份“深房理”会员违规使用经营贷炒房资料。对此，上述七部门通告表示，金融监管部门将纳入“防止经营用途贷款违规流入房地产领域联合排查行动”作为重点线索核查，一经查实，金融机

构将依法依规提前收回贷款，并对未履职尽责的金融机构及其从业人员依法依规从严从重处罚。

“此次问题的发现，源于相关人士的举报，进一步说明炒房行为广为社会大众憎恶的社会心理，东窗事发在所难免。”易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，此次政策层面迅速调查，或成为二季度深圳严管房地产的一个新起点，对于一些有组织的炒房机构将严打。

“像‘深房理’如此大规模、有组织、有分工的‘炒房团’，确实是全国首个。这至少说明，当前部分重点城市在炒房方面开始从个人炒房逐渐转变为有组织的炒房，各地严管炒房的工作要进一步强化。”严跃进说。