

能购买住房一套需要百万元以上的资金，对于刚性购房者来说，没有信贷资金支持是非常困难的。至于多地曝光房贷收紧，这并不是要大面积停贷的节奏。

只是相对于以往而言，现在房贷发放速度放缓而已。这主要原因还得从2020年12月31日央行和银保监会共同发布的《建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》说起。根据《通知》要求，中资大型银行、中资中型银行、中资小型银行和非县域农合机构、县域农合机构、村镇银行这五档银行业金融机构被设定了“两条红线”，房地产贷款占比上限依次为40%、27.5%、22.5%、17.5%和12.5%，个人住房贷款占比上限依次为32.5%、20%、17.5%、12.5%和7.5%。

这个新规其实是为进一步落实房住不炒，抑制炒房而推出的政策。由于此项要求与银行、百姓息息相关，一下刹车转向影响面大，为此也给与相关银行以一定期限的过渡期。对于超出管理要求的银行业金融机构，将要求其合理选择业务调整方式、按年度合理分布业务调整规模，确保调整节奏相对平稳、调整工作稳妥有序推进。

为制度平稳有序推进，《通知》明确了过渡期，对房地产贷款占比、个人住房贷款占比的业务调整过渡期分别进行了设置。据了解，房地产贷款集中度管理机制属于长效机制，旨在防止房地产贷款在银行体系全部贷款中的比重偏离合理水平，防范风险敞口过于集中，并不是禁止相关业务开展。

贝壳研究院分析，房企“三道红线”是在资金需求端的管理，此次“涉房贷”集中管理制度则是在资金供给端的收紧。目前设定的管理比例要求基本符合2020年的情况，意味着2021年市场投放的贷款额度不会有明显变化。该研究院还称，新规短期内不会对房地产市场造成大的影响。第一，设置的额度比例与2020年的情况基本符合。截至2020年三季度末，商业性房地产贷款余额在金融机构各项贷款余额中的占比为28.8%，个人住房贷款余额在金融机构各项贷款余额中的占比为19.8%，平均水平低于管理目标限制。从实际经验看，大中型银行是中国房地产贷款的主力。目前设定的管理比例要求基本符合2020年的情况，意味着2021年市场投放的贷款总量不会有明显变化，但可能在大中小银行之间的结构会发生一定改变。第二，新规对银行的实际情况设定了过渡期，超出管理要求越高的，过渡期时间越长，让银行和贷款主体有足够的时间平稳调整，避免过大变动。

住房贷款作为商业银行的战略业务，因其资产稳定、贷款长久、抵押率充足、创利水平高而得到而且各行的青睐，纷纷将其作为业务拓展的重点，再加上一些地方受制于经济发展速度不足、项目重点有限、中小企业制度不健全等因素，一些银行主要还是过于投放房地产贷款、个人住房贷款，房地产贷款尤其是个人按揭贷款的增速显著高于平均贷款增速。尽管对大型银行总体应该影响不大，但是其下属的众多分支机构来讲，却是一个不可忽视的问题，因为许多的分支机构房贷业务占据过大的信贷份额，有的甚至高达百分之六七十。

为落实房贷集中度新规出台要求，各家银行相对于以往同期房贷投放速度，从年初以来，许多商业银行明显加强了对房地产贷款、个人住房贷款投放的管控，采取总量控制压缩、额度分配、利率水平挂钩等措施进行管理，以应对房贷集中度政策要求。规模紧张自然投放就会控制，许多银行开始调整营销办法，利率下浮取消或是下浮基点减少，适当提高贷款的门槛条件，不是利率上涨，而且下浮空间减小或是取消。以小家所在银行为例，虽然从年初以来也受到贷款规模控制的制约，贷款发放同比少了两成，而且目前积压待放的贷款量也差不多是今年可以放款量的两成左右。但是未来抢占房贷业务市场份额，增加盈利空间增强客户黏性，将原已拓展的业务实现为创利资产，各家银行还是在争取早投放多投放房贷业务，营销拓展的力度还是没有放缓或是停止放款的。即使收到规模控制，一般情况下也是贷款发放的时间拉长而已。再者，为了扩大盈利空间，各家银行主要还是在扩大整个机构的信贷资产规模总量，加大优质项目资产、普惠贷款、中小企业贷款、消费贷款的信贷资产规模，扩大信贷分母，降低房贷比例，争取达到控制底线以内。同时，银行还会采取房贷资产证券化、不良资产剥离等措施降低房贷业务占比，调整信贷资产结构。

因此说，从目前情况看今年房贷对于刚性住房客户来讲，是没有影响的。即使贷款投放速度降低，基本上还是能申请住房贷款的。

温馨提示：央行等多部委：大幅增加小微企业信用贷款、首贷、无还本续贷。