2020年至今各地楼市调控动作频频，北京地区房贷利率市场情况如何？北京商报记者向北京地区多位银行个贷部门人士进行了解后发现，当前北京地区的房贷市场依旧暂未有上调迹象，均执行首套房利率为LPR(贷款市场报价利率)+55个基点(5.2%)、二套房利率LPR+105个基点(5.7%)标准。不过有银行人士向北京商报记者透露称，估计到月底可能会通知进行上调。

有银行透露月底或将调整

5月24日，北京商报记者对北京地区各大银行网点进行调查询问后发现，目前，北京房贷市场依旧“按兵不动”，暂时未有上调迹象，多家国有大行及股份制银行执行首套房利率为LPR+55个基点(5.2%)、二套房利率LPR+105个基点(5.7%)这一标准。

工商银行相关人士向北京商报记者介绍称：“目前全北京市商业银行都是执行首套房利率为5.2%、二套房利率5.7%这个标准，这一年多都没有变化。”

邮储银行工作人员也表示，“当下是首套房贷利率上浮10%，二套房贷利率上浮20%，北京市大部分银行没有什么特殊的情况都是这个政策，各家银行都是一样的。现在没有听说要上调房贷利率”。

除了国有大行，股份制银行、城商行也是如此，北京商报记者从多家股份制银行个贷部门经理处同样了解到，目前均执行首套房利率5.2%、二套房利率5.7%标准。

不过也有相关人士向北京商报记者释放了房贷利率将要上涨的信号。一家股份制银行客户经理向北京商报记者介绍称：“目前行内首套房利率为5.2%，还没有变化，但也有消息说可能会调整利率，上浮20%-25%的幅度，估计到月底可能会出文，根据文件的实际情况执行。”

谈及北京房贷利率未来走势，易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，今年房贷利率上行和去年有本质区别，去年是额度管控等，今年银行也要在房住不炒方面承担更大的维稳责任。房贷额度管控从去年到现在，其实也确实对贷款流量和利率等会产生影响。房贷利率当前处于上升过程中，从后续思路看，不排除有收紧迹象，但还要继续观察。

部分银行额度收紧

早在今年清明小长假后，市场对北京地区房贷利率或将出现变化的猜测就一直不绝

于耳。在调查过程中，北京商报记者也同时注意到，北京地区部分银行房贷额度出现了收紧，更有部分银行已经无额度可放款。

北京商报记者从浙商银行一位个贷经理处了解到，该行暂时没有房贷额度。这位个贷经理介绍称，“额度调整是临时的，已经通知超过三周的时间了，银行现在不放款了，我们也在等消息”。

另有两家股份制银行业务人员也表示房贷额度紧张，一家股份制银行业务人士表示，“目前房贷放不了款，现在也不接，怕影响客户购房进度”。另一家银行个贷部门人士向北京商报记者提到：“上半年额度已经用得差不多了，一直在管控额度，每个月很少，基本排队要排到下半年，起码要在6月之后了。现在的额度会优先放给已经审批通过的客户。”

事实上，早在4月初，就有银行个贷经理人士提及，行内放贷额度有出现收紧的倾向。严跃进进一步指出，“现在银行放贷额度规模是不大的，从实际过程中来讲这个现象也和银行把控节奏有关，用现有的额度完成此前发放的合同、贷款等，都会导致现在放贷的审批是比较困难的”。

针对贷款发放是否放缓的问题，也有部分银行给出了不同的答案。工商银行网点个贷经理告诉北京商报记者，“平时房贷额度在3月、6月、9月、12月会有点收紧，主要是一个时间节点的变化，现在额度宽裕。公积金贷款放款时间大概在2-3个月，纯商贷的放款额度快一些，材料齐全放款时间差不多两周”。

光大银行网点的个贷经理则介绍称，“我们额度还挺充足的，暂时不需要排队，每个月都在放款，商贷资料齐全三天批贷，然后客户进行过户，过户三天内差不多也就可以放款了”。

城商行方面，北京银行个贷经理表示，“现在还没有排队的情况，商贷的放款时间主要看客户过户、抵押的具体流程”。

集中度红线压力

有业内人士指出，排除资金端问题外，银行房贷放款额度松紧不一更多是来源于房贷集中度的合规压力。去年12月31日，央行、银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》规定，中资大型银行的房地产贷款占比上限和个人住房贷款占比上限分别为40%和32.5%；中资中型银行两项占比分别为27.5%和20%。

在资深银行业人士王剑辉看来，对于涉房贷款，不管是国有大行还是股份制银行，

都希望能够整体降低资产面对的风险，用足房地产信贷份额也是降风险的环节之一。银行通常都认为，房地产的资产能够做抵押，所以相关的信贷风险也较低，过去一段时间在这方面拓展业务的意愿也较为强烈。不过，考虑到部分银行房贷额度逐步紧张，监管有可能出台新的调控政策等因素，下半年资金供给可能会面临一些压力，导致相关的贷款难度增加，要么审查更加严格，要么就是放款时间拉长或者增加一系列附加条件。

“现在银行做的工作有几个，包括消化去年到今年还没放贷的业务，同时今年主动调整结构，放贷方面寻求新的思路和投向。另外，为了增加可贷的资金，加强了贷款资金资产证券化的工作。在房住不炒下，对于大城市住房问题的解决依然会进行，这是后续所需要关注的内容，调控依然会进行。”严跃进说道。