

北京地区各大银行再度收紧房贷闸口，个人购房者申请房贷难度进一步增加。8月9日，北京商报记者从北京地区银行多位个贷人员处获悉，目前多家银行分行以及分支行均无房贷额度可向贷款人发放，较两个月前出现收紧，更有个贷人员直言，“今年想要额度应该没戏了，明年可能才会有”。而在强监管不断加码的背景下，消费贷、信用贷等未还清者也将影响房贷额度的审批。

“已无房贷额度”

一家总部位于北京地区的国有大行个贷中心人士向北京商报记者介绍称，“纯商贷我们最近已经不接了，目前没有额度，我们是收到北京分行下发的通知，北京地区所有的能接房贷的网点应该都没额度了”。

一家总部位于南方地区的股份制银行北京分行个贷经理也提及，“现在行内暂时没有房贷额度，不受理按揭业务，什么时候放开额度还不一定”。

事实上，在今年清明小长假后，北京商报记者在调查过程中就注意到，北京地区部分银行房贷额度出现了收紧，但在彼时调查时，出现无房贷额度情况的银行仅有2-3家，且多属于个别网点层面，现如今，多家银行分行以及分支行均无房贷额度。

另有两家股份制银行分支机构业务人员也表示“已无房贷额度”，其中，一家股份制银行支行的个贷经理向北京商报记者介绍称，“我们这已经不签房贷合同了，因为房贷现在放不出款，没有额度，今年想要额度应该没戏了，估计要等到明年”。

另一家股份制银行支行个贷中心业务人员说道，“我们行现在只能做纯商贷，不能做和公积金一起的组合贷款，一般时间越往下半年走额度就越紧，现在申请已经没有额度了，明年才会有”。

无额度对个人购房者来说，最直接的影响在于申请住房贷款的难度将会增加。光大银行分析师周茂华在接受北京商报记者采访时分析称，造成该现象的直接原因是银行落实“两条红线”政策，导致部分区域银行由于此前房贷扩张速度较快，额度紧张；更深层次原因是监管促进银行资产负债结构进一步优化，避免银行信贷资源过度集中在房地产领域。

周茂华进一步指出，同时，国内落实“房住不炒”理念，促进国内房地产市场中长期健康发展，房地产过度发展无疑会透支部分区域经济中长期发展潜力。从这些原因看，银行额度紧张状况中短期内难以明显缓解，毕竟房地产行业转型发展需要一段较长时间。

消费贷未还清影响审批

“部分购房者为填补房屋交易资金缺口或进行套利，挪用消费贷、经营贷资金作为购房款或‘过桥’资金……”今年2月初，北京银保监局发文要求各行对2020年下半年以来新发放的个人消费贷款和个人经营性贷款合规性开展全面自查，重点排查是否存在由于授信审批不审慎、受托支付管理不到位、贷后管理不尽职等情形导致消费贷、经营贷资金被违规用于支付购房款等问题。

在强监管铁腕之下，银行层面对未还清消费贷或信用贷客户的审核也进一步趋严，多位北京地区银行人士向北京商报记者透露称，未还清消费贷或信用贷的客户有可能会影响房贷的审批额度，甚至不能通过审批。

一位国有大行营业部个贷中心人士向北京商报记者介绍称，“我行现在房贷额度比较紧张，需要预约排队，一般客户在满足贷款要求之后就可以进行申请，比如二手房贷款需要用户的收入覆盖负债的两倍以上，必须要结清未还清的消费贷和信用贷款才能进行房贷申请”。

北京商报记者获悉，各家银行对于房贷的审核要求各不相同，同一银行也因房贷业务的种类不同而在审核方面有不同的要求，但总体而言，此类要求均主要包括基本情况、购房资格、贷款资格、还款能力、信用状况、共同借款人/共同还款人/保证人的审查情况等。

“北京地区针对客户的审核要求目前没有收紧，您只需信用良好、拥有稳定的工作或经营，能够按时偿还贷款就可以，除此之外还能提供身份证明、婚姻证明、贷款用途证明、收入证明材料等文件。不过行内对有负债的客户审核还是比较严格，消费贷、信用贷负债占比较高的客户可能不会通过审批。”另一家总部位于南方地区的股份制银行北京分行人员介绍道。

另据一家城商行支行客户经理提供的信息，“有消费贷或信用贷的客户每个月都会缴纳月供，所以在申请房贷时银行要计算客户每个月的还款能力，如果每个月需要还的消费贷比较多，负债比较高，在申请房贷时审批下来的额度就会受到影响，银行一般建议用户还清消费贷和信用贷，没有负债对贷款审批也有好处”。

在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来，当前的房贷集中度管控以及房贷市场秩序管控，都会对银行贷款工作产生影响。将消费贷或信用贷等还贷情况纳入监管，也说明银行对于申请房贷的人会有更严苛的管理。通过此类监管，能够规范贷款发放，对于此类还背负其他债务的人员来说，要获取购房方面的贷款，也会面临压力。

周茂华进一步指出，消费贷等未还清者将影响审批也是调控后的连锁反应，银行由于房贷额度紧张，在市场供需机制作用下，会提升审贷标准，挑选更为优质的客户

。

会否继续收紧

从宏观层面来看，银行房贷放款出现紧缩主要源于房贷集中度的合规性压力。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》，明确对中资大型银行、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，共5档机构分类分档设置房地产贷款占比上限、个人住房贷款占比上限。

其中，第一档的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%；第二档的中资中型银行两项占比分别为27.5%和20%，监管对占比超标的银行设置两年或四年调整过渡期。就已经公布2020年年报数据的银行来看，已有多家银行房地产贷款占比或个人住房贷款占比出现超标。

但值得关注的是，在调查过程中，北京商报记者注意到，一些占比并未超标的银行也在同时对房贷额度进行收紧。谈及出现该现象的原因，周茂华解释称，“这可能与区域房地产宏观调控有关，如果部分银行及其分支机构所在区域房地产调控压力较大，也可能影响这些机构的房贷投放，加强房地产金融调控是抑制区域房地产过热的重要手段。下半年房贷资金供给情况取决于两方面情况：一是要看部分银行房贷额度是否紧张；二是取决于区域楼市整体情况，如果存在过热苗头，相应房贷资金供给必定紧张”。

正如严跃进所言，没有超标的银行也采取了行动，说明近期管控房地产市场的任务也开始落到银行本身。下半年还是要落实稳定金融秩序和稳定房地产市场秩序的双重任务，所以下半年银行基调很明确，会继续收紧。

来源：北京商报