

中银研究产品系列

- 《经济金融展望季报》
- 《中银调研》
- 《宏观观察》
- 《银行业观察》
- 《人民币国际化观察》

作者：李佩珈 中国银行研究院
电话：010 - 6659 4312

签发人：陈卫东
审稿：周景彤
联系人：叶银丹
电话：010 - 6659 6874

* 对外公开
** 全辖传阅
*** 内参材料

房地产贷款集中度新规的影响 及相关建议*

2020 年 12 月 31 日，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》（以下简称《通知》），这是对房地产宏观审慎监管框架的进一步完善，有利于避免资金过度流入房地产领域，降低金融机构房地产贷款集中度，实现促进房地产市场平稳发展和提高金融体系稳健性的双重目的。对银行业金融机构来说，《通知》充分考虑了市场承受能力，对银行业影响总体有限，部分中小商业银行调整压力相对较大。银行业金融机构需要充分重视行业集中度风险，强化与国家战略保持一致、与市场环境相吻合、以监管要求为底线的基本原则，加快行业信贷结构调整和优化。

房地产贷款集中度新规的影响及相关建议

2020 年 12 月 31 日，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》（以下简称《通知》），这是对房地产宏观审慎监管框架的进一步完善，有利于避免资金过度流入房地产领域，降低金融机构房地产贷款集中度，实现促进房地产市场平稳发展和提高金融体系稳健性的双重目的。对银行业金融机构来说，《通知》充分考虑了市场承受能力，对银行业影响总体有限，部分中小商业银行调整压力相对较大。银行业金融机构需要充分重视行业集中度风险，强化与国家战略保持一致、与市场环境相吻合、以监管要求为底线的基本原则，加快行业信贷结构调整和优化。

一、《通知》出台的背景及主要目的

（一）贷款集中度是宏观审慎监管的重要内容，是各国保障金融体系稳健性的重要做法

历史经验表明，贷款集中度风险一直是导致银行危机的重要原因之一，主要表现为业务结构过度集中于某一行业、某一地域或某一客户等。为此，国际组织和各国政府都将管理贷款集中度作为提高金融体系稳健性的重要做法。例如，巴塞尔委员会在新资本协议对信用风险集中度提出要求，要求第一支柱框架下在评级过程中应充分考虑这一风险，采用渐近单因素模型。IMF 也使用住房房地产贷款占总贷款比重、商业房地产贷款占总贷款比重这两个常用的贷款集中度管理指标来判断房地产市场是否稳健。我国也对贷款集中度问题提出了明确要求。《商业银行法》规定，对同一借款人的贷款余额占商业银行资本余额的比例不得超过 10%。与此同时，银监会发布的《商业银行信用风险内部评级体系监管指引》《商业银行资本充足率监督检查指引》等要求商业银行应根据债务人或债项的评级结果，设置单一债务人或资产组合限额，要求对集中度风险配置相应的资本以有效抵御集中度风险可能带来的损失等。

(二) 房地产是资金角逐重点领域，易对其它行业产生挤出效应

房地产由于兼具居住和投资的双重属性，一直以来都是资金角逐的重点领域，突出体现在房地产新增贷款占年度新增贷款的比重过大。2018年以来，随着房地产融资政策的收紧，房地产新增贷款(包括个人住房按揭和房地产开发贷款在内的全口径房地产贷款)占全部新增贷款的比重已由2016年45%的最高点降至2020年前9个月的23.9%(图1)。2020年以来，为对冲疫情影响，我国已实施了三次降准，LRP等各类政策利率也不断下调，对中小微企业更是加大了金融支持力度，包括定向贷款支持和贷款贴息等政策。在各种贷款利息优惠、贴息政策实施背景下，一部分人利用获得的优惠贷款进行炒房，部分经营性贷款以各种方式违规进入楼市。这部分资金既无法监测，也加大了风险隐患。

图1：房地产新增贷款比重变化



注：房地产贷款包括房地产开发贷、个人住房贷款和住房开发贷款

资料来源：Wind，中国银行研究院

（三）房地产是我国最大的“灰犀牛”，强化房地产监管一直在路上

房价过高、涨幅过大一直是我国经济金融发展的拦路虎。疫情之下，我国房地产走势整体平稳，但也出现了个别城市房价涨幅过快、过大的现象。2020 年 7 月，全国 100 个大中城市中有 80 个城市房价出现了上涨；其中，深圳等城市房价更是创下其在 2017 年以来的历史最大涨幅。近期，上海又出现“千人摇号，一屋难求”的现象。疫情以来，中央再次明确将长期坚持“房住不炒”定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段。2020 的 8 月央行要求加紧房地产企业资金监测和融资管理，提出“三道红线”监管要求。近期，中央经济工作会议再次用很长篇幅对房地产市场发展提出了要求，用如此长的篇幅来定调房地产市场发展，这是此前少有的，体现中央重视实体经济发展，避免中国经济重回依赖房地产发展老路的坚定决心。本次政策是对中央“坚持房住不炒”的进一步强化。

二、《通知》的主要特点及影响

（一）主要特点

此次银保监会发布《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》，从房地产贷款余额和个人住房贷款余额占该机构人民币各项贷款余额的比例两个维度提出了集中度管理要求，充分考虑了市场承受力，呈现出分档、分类与分阶段的政策特点。即房地产贷款集中度分为五档，对不同类型金融机构采用不同的监管标准，并提出了分阶段的实施时间要求。即将银行业金融机构分为 5 档，第一档为中资大型银行，包括 6 家国有大型商业银行；第二档为中资中型银行，包括 12 家全国性股份制商业银行、北京银行等；第三档为中资小型银行和非县域农合机构；第四档为县域农合机构；第五档为村镇银行。每个档次对应的房地产贷款占比上限、个人住房贷款占比上限分别为 40%、32.5%，27.5%、20%，22.5%、17.5%，17.5%、12.5%，12.5%、7.5%（表 1）。在分阶段实施方面，要求提出 2020 年 12 月末，银行业金融机构房地产贷款占比、个人住房贷款占比超出管理要求，超出 2 个百分点以内的，业务调整过

过渡期为自本通知实施之日起 2 年；超出 2 个百分点及以上的，业务调整过渡期为自本通知实施之日起 4 年。

表 1：房地产贷款集中度管理制度的主要内容

	实施对象	房地产贷款占比上限	个人住房贷款占比上限
第一档	中资大型银行，包括 6 家国有大型商业银行	40%	32.5%
第二档	12 家全国性股份制商业银行、北京银行、上海银行、江苏银行、农业发展银行、进出口银行	27.5%	20%
第三档	中资小型银行和非县域农合机构	22.5%	17.5%
第四档	县域农合机构	17.5%	12.5%
第五档	村镇银行	12.5%	7.5%

资料来源：银保监会

（二）主要影响

一是有利于楼市平稳发展，避免资金过度流入楼市。房地产贷款集中度管理指标的强化，将使得银行业金融机构对于房地产领域的信贷投放更加审慎，避免资金以个人住房贷款等方式流入楼市，有利于银行将释放出来的资金流向小微、三农、新基建、制造业等政府重点支持的领域。与此同时，房地产融资政策收紧必然伴随着房地产开发商通过加快销售、以价换量等方式回笼资金，这将有利于房地产价格保持稳定，促进楼市平稳健康发展。

二是有利于健全房地产宏观审慎监管制度，降低房地产贷款集中度。如前所述，

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_407

