



農銀國際

ABC INTERNATIONAL

ABCI SECURITIES COMPANY LIMITED

房地产贷款集中度管理制度的 宏观以及行业影响

2021年1月4日



房地产贷款集中度管理制度的宏观以及行业影响

一. 政策的宏观影响

为落实党中央、国务院实施好房地产金融审慎管理制度的要求，推动金融供给侧结构性改革，促进房地产和金融市场平稳健康发展，中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会在12月31日发布《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》，建立了银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度。

《通知》明确了房地产贷款集中度管理制度的机构覆盖范围、管理要求及调整机制。综合考虑银行业金融机构的资产规模、机构类型等因素，分档设置房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比两个上限，对超过上限的机构设置过渡期，并建立区域差别化调节机制。

《通知》表示建立房地产贷款集中度管理制度，是健全我国宏观审慎管理制度和完善房地产金融管理长效机制的重要举措，有助于提高金融体系韧性和稳健性，有助于银行业金融机构优化信贷结构，有助于房地产市场的平稳健康发展，有助于推动金融、房地产同实体经济均衡发展。

从宏观角度来说，《通知》是牢牢坚持房住不炒的地产政策定位的体现，亦是此前出台的“三道红线”新规的延续，旨在通过金融机构约束房企以及个人购房的融资行为，降低房地产金融化带来的潜在风险。《通知》的重点在于控制房地产相关贷款的占比，也就是控制未来数年房地产相关贷款相对于总贷款的增速，而不是要压降贷款的绝对规模。

2020年房地产投资以及销售均录得不俗的增长，首11个月房地产开发投资增长6.8%，远高于整体固定资产投资2.6%的增速。尽管受新冠肺炎疫情影响，但房地产销售表现强劲，2020年首11个月销售金额增速达至7.2%，高于2019年6.5%的增速。我们预期今年总体人民币新增贷款总额将保持平稳，只不过结构上将发生变化，更多的信贷资源将流入制造业企业、民营小微企业以及高科技企业等。受此影响，今年房地产投资以及房地产销售将小幅回落，但制造业投资、基建投资以及民间私人投资将反弹。我们维持2021年新增人民币贷款与新增社会融资规模或分别达至20.5万亿元人民币及33.0万亿元人民币的预测不变，而2020年我们估计新增人民币贷款与新增社会融资规模将分别达至20.0万亿元人民币及34.0万亿元人民币。值得指出的是，我们预计2021年新增人民币贷款较2020年多增5千亿人民币，但由于2020年超积极的财政政策逐步回归常态，特别国债的退出可能减少政府债券融资，故我们预计2021年新增社会融资规模较2020年减少1万亿人民币。

二. 政策对银行业影响

人民银行与银保监会共同发布《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》，就银行房地产相关贷款余额占比设限，包括国有银行的大型银行，房地产贷款占比上限为40%；涵盖股份制银行的中型银行上限则为27.5%；大型银行的个人房贷占比上限为32.5%，中型银行为20%。以占比要求看，新政策对较小型的银行提出的要



求较高，反映监管机构判断较小型银行的客户存在的风险隐忧较大。

图 1:房地产相关贷款占比监管要求

(%)	房地产贷款占比	个人住房贷款占比
大型银行	40.0	32.5
中型银行	27.5	20.0
小型银行及非县域农合机构	22.5	17.5
县域农合机构	17.5	12.5
村镇银行	12.5	7.5

来源: 人民银行,银保监会

人行及中银保监联合声明提到，新政策可助市场参与者形成稳定的政策预期，促进房地产市场稳定、健康和可持续发展。从政策层面看，这次新规除了直接压抑银行增加房地产相关贷款的风险暴露，还间接引导银行将新贷款资金投放到受政策支持领域，诸如小微企业、个体工商户、普惠金融、科技创新、绿色发展等。

根据上市银行 2020 年半年报数据统计，如果按照 2020 年上半年末的贷款组合，大部分银行的房地产相关贷款业务都在限额范围之内。实际上，在房住不炒的政策下，大部份银行近年对房地产相关贷款的态度转为审慎，房地产相关贷款的总贷款占比自 2018 年起一直保稳定，相对整体贷款增长亦明显克制。特别在对公业务中，银行倾向只对较具实力的地产商放贷。

图 2: 大型银行房地产相关贷款占比

2020 年 6 月末	工商银行	建设银行	农业银行	中国银行	交通银行	邮储银行
占总贷款的百分比						
房地产相关贷款	35.8%	40.3%	37.4%	40.5%	29.2%	37.3%
个人住房贷款	30.5%	33.9%	30.4%	30.1%	20.9%	33.6%
监管要求						
房地产相关贷款	40.0%	40.0%	40.0%	40.0%	40.0%	40.0%
个人住房贷款	32.5%	32.5%	32.5%	32.5%	32.5%	32.5%
监管要求较实际占比差异						
房地产相关贷款	4.2%	-0.3%	2.6%	-0.5%	10.8%	2.7%
个人住房贷款	2.0%	-1.4%	2.1%	2.4%	11.6%	-1.1%

来源:公司



图 3: 中型银行房地产相关贷款占比

2020年6月末	招商银行	民生银行	中信银行	光大银行	渤海银行	浙商银行	兴业银行	华夏银行	浦发银行	平安银行
占总贷款的百分比										
房地产相关贷款	37.9%	24.1%	31.8%	26.8%	35.2%	24.5%	37.2%	25.2%	31.9%	31.3%
个人住房贷款	26.4%	12.5%	21.7%	15.1%	17.6%	5.9%	25.7%	12.0%	19.3%	18.2%
监管要求										
房地产相关贷款	27.5%	27.5%	27.5%	27.5%	27.5%	27.5%	27.5%	27.5%	27.5%	27.5%
个人住房贷款	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%
监管要求较实际占比差异										
房地产相关贷款	-10.4%	3.4%	-4.3%	0.7%	-7.7%	3.0%	-9.7%	2.3%	-4.4%	-3.8%
个人住房贷款	-6.4%	7.5%	-1.7%	4.9%	2.4%	14.1%	-5.7%	8.0%	0.7%	1.8%

来源:公司

尽管如此，仍然有部分银行超出监管要求，其中以招商银行及兴业银行超出限额的比例较大，需要以较大力度调整其贷款组合。但对于在 2020 年末占比超额的银行，基于金融系统稳定的政策大原则，这次新规亦有所酌情。通知明确，金融机构的放贷超出机制要求 2 个百分点以内的，将给予业务调整过渡期为自通知实施之日起 2 年；超出 2 个百分点及以上的，业务调整过渡期为自通知实施之日起 4 年。房地产贷款比例、个人住房贷款占比的业务调整过渡期分别设置。因此我们认为这次监管规定的实行对银行业来说属较宽松，对行业的影响亦属可控。

三. 政策对房地产影响

继三条红线后，监管机构在 2021 年推出《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》，进一步规范房地产板块银行贷款集中度。新政策对房地产板块影响有以下几方面：1) **限制个人住房贷款增长以防止房价过热**：此次管理制度在设置房地产贷款余额占比上限的同时，还单独设置了个人住房贷款余额占比上限。近年来，个人住房贷款增长较快是推升房地产贷款占比的重要原因。以 2020 年 9 月末数字为例，个人住房贷款余额为 33.59 万亿人民币，同比上升 15.7%；房产开发贷款余额为 12.16 万亿人民币，同比只增 8.2%。房贷资金涌入房地产市场，一方面推高房价，另一方面使居民部门杠杆率上升。专门设置个人住房贷款余额上限要求，既有利于抑制居民杠杆率，也可以防范个别银行大幅压缩其他房地产贷款以支持个人住房贷款增长。虽然现时大部分银行均未超出新规所定其不同档次的上限，但未来受制新规所定要求，增加个人住房贷款的空间变得有限。2) **对一二线城市影响高于三四线**：由于一二线城市房价过去累积大量升幅，房价变得难以负担，一二线城市依赖房贷买房的比例明显高于三四线。国家统计局 70 大城市数据显示，2020 年 11 月末一、二及三线城市二手住宅房价较 5 年前



分别上升 49%、32%和 24%。三四线城市住宅总价较低，以房贷购房的买家较容易从其它渠道获得资金，或能以现金全款置业。限制个人住房贷款集中度或对一二线城市的住房销售和房价有较大影响。3) **资金或流向长租公寓企业:** 为支持大力发展住房租赁市场，住房租赁有关贷款暂不纳入房地产贷款占比计算。此前，中央经济工作会议提出“高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租政策”。据悉，目前人民银行正会同相关部门研究制定住房租赁金融业务有关意见，并建立相应统计制度，届时对于符合定义的住房租赁有关贷款，将不纳入集中度管理统计范围。4) **中小型开发商融资更困难:** 按不同银行规模定下统一房地产贷款比例上限下，银行将更倾向放贷给大型优质的开发商。中小型开发商将面临更大的再融资风险，开发贷的利率或进一步上升。



附录 1

图 4: 金融机构贷款投向统计 - 2020 年前三季度新增人民币贷款 27% 进入房地产市场

	2017 年末	2018 年末	2019 年末	9/2020 末
金融机构人民币各项贷款余额 (万亿元)	120.1	136.3	153.11	169.37
同比增长	12.7%	13.5%	12.3%	13.0%
全年增加 (万亿元)	13.5	16.17	16.81	前三季度增加 16.26
人民币房地产贷款余额	32.2	38.7	44.41	48.83
同比增长	20.9%	20.0%	14.8%	12.8%
全年增加 (万亿元)	5.6	6.45	5.71	前三季度增加 4.42
其中,				
I. 房产开发贷款余额 (万亿元)	7	10.19	11.22	12.16
同比增长	21.7%	22.6%	10.1%	8.2%
其中, 保障性住房开发贷款 (万亿元)	3.3	4.32	4.61	4.73
同比增长	32.6%	29.5%	6.7%	1.7%
II. 个人住房贷款余额 (万亿元)	21.9	25.75	30.07	33.59
同比增长	22.2%	17.8%	16.7%	15.7%
人民币房地产贷款余额/金融机构人民币各项贷款余额	26.8%	28.4%	29.0%	28.8%
房产开发贷款余额/金融机构人民币各项贷款余额	5.8%	7.5%	7.3%	7.2%
个人住房贷款余额/金融机构人民币各项贷款余额	18.2%	18.9%	19.6%	19.8%

来源: 人民银行-金融机构贷款投向统计报告



附录 2

中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会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

中国人民银行上海总部，各分行、营业管理部，各省会（首府）城市中心支行，各副省级城市中心支行；各银保监局；国家开发银行，各政策性银行、国有商业银行、股份制商业银行，中国邮政储蓄银行：

为增强银行业金融机构抵御房地产市场波动的能力，防范金融体系对房地产贷款过度集中带来的潜在系统性金融风险，提高银行业金融机构稳健性，人民银行、银保监会决定建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度。现将有关事项通知如下：

一、本通知所称银行业金融机构是指在中华人民共和国境内设立的中资法人银行业金融机构。

二、本通知所称房地产贷款集中度管理是指银行业金融机构（不含境外分行）房地产贷款余额占该机构人民币各项贷款余额的比例（以下简称房地产贷款占比）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（以下简称个人住房贷款占比）应满足人民银行、银保监会确定的管理要求，即不得高于人民银行、银保监会确定的房地产贷款占比上限和个人住房贷款占比上限，开发性银行和政策性银行参照执行。

$$\begin{aligned} \text{房地产贷款占比} &= \frac{\text{房地产贷款余额}}{\text{人民币各项贷款余额}} \times 100\% \\ \text{个人住房贷款占比} &= \frac{\text{个人住房贷款余额}}{\text{人民币各项贷款余额}} \times 100\% \end{aligned}$$

三、人民银行、银保监会根据银行业金融机构资产规模及机构类型，分档对房地产贷款集中度进行管理（具体分档及相应管理要求见附件），并综合考虑银行业金融机构的规模发展、房地产系统性金融风险表现等因素，适时调整适用机构覆盖范围、分档设置、管理要求和相关指标的统计口径。

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_415

