

地产融资再收紧



继 2020 年 8 月住建部、人民银行联合召开重点房地产企业座谈会，公布房企资金监测和融资管理“三道红线”规则后，2020 年年末，人民银行、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》，对商业银行房地产贷款集中度划定“房地产贷款占比和个人住房按揭贷款占比”两道红线。楼市资金需求端和供给端都在收紧，去杠杆是大势所趋。

“三道红线”锁定房企负债上限

根据“三道红线”划定的四档房企负债增速

房企资金监测和融资管理“三道红线”

剔除预收款的资产负债率不得大于 70%

净负债率不得大于 100%

现金短债比不得小于 1 倍

红色档

三道“红线”都触碰

不得新增有息负债

橙色档

三道“红线”触碰两条

有息负债年增速不得超过 5%

黄色档

三道“红线”触碰一条

有息负债年增速不得超过 10%

绿色档

三道“红线”都未碰

负债年增速不得超过 15%

“两道红线”控制银行放款上限

房地产贷款集中度管理要求

| 银行业金融机构分档类型 | 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 中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行、中国银行、国家开发银行、交通银行、中国邮政储蓄银行 | 40% | 32.5% |
| 第二档：中资中型银行 招商银行、农业发展银行、浦发银行、中信银行、兴业银行、中国民生银行、中国光大银行、华夏银行、进出口银行、广发银行、平安银行、北京银行、上海银行、江苏银行、恒丰银行、浙商银行、渤海银行 | 27.5% | 20% |
| 第三档：中资中小银行和非县域农合机构（含农村商业银行、农村合作银行、农村信用合作社） 城市商业银行（不含第二档）、民营银行、大中城市和城区农合机构 | 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% |



银行触线情况如何

不同银行机构房地产贷款集中度偏离情况（数据时间：2020年6月末）

| | 银行 | 房地产贷款 占比要求上限 (%) | 实际房地产 贷款占比 (%) | 个人住房贷款 占比上限 (%) | 个人住房贷款 占比 (%) |
|-----|------|---------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| 第一档 | 工商银行 | | 35.8 | | 30.5 |
| | 建设银行 | | 39 | | 34.4 |
| | 农业银行 | 40 | 35.9 | 32.5 | 30.5 |
| | 中国银行 | | 38.5 | | 30.2 |
| | 交通银行 | | 26.5 | | 20.9 |
| | 邮储银行 | | 35.2 | | 33.6 |
| 第二档 | 招商银行 | | 33.2 | | 24.7 |
| | 兴业银行 | | 33.7 | | 25.7 |
| | 浦发银行 | | 27.9 | | 19.3 |
| | 平安银行 | | 29.3 | | 18.2 |
| | 中信银行 | 27.5 | 26.7 | 20 | 19.8 |
| | 民生银行 | | 25.8 | | 12.5 |
| | 光大银行 | | 23.1 | | 15.1 |
| | 华夏银行 | | 20 | | 12 |
| | 浙商银行 | | 20.3 | | 5.9 |
| 第三档 | 杭州银行 | | 24.9 | | 14.4 |
| | 成都银行 | | 35.8 | | 26 |
| | 郑州银行 | 22.5 (20~25) | 32.9 | 17.5 (15~20) | 18.4 |
| | 青岛银行 | | 31.6 | | 19.9 |
| | 厦门银行 | | 26.9 | | 18.8 |
| | 青农银行 | | 30 | | 11.9 |

> 数据来源：安信证券



房地产贷款情况（数据截至2020年前三季度）

全国房地产贷款余额达 **48.8** 万亿元

占各项贷款余额比重 **28.8%**

个人住房贷款余额达 **33.59** 万亿元

占各项贷款余额比重 **19.83%**