

“两道红线”助力 构建房市信贷防火墙

房价走势是我国金融部门长期关注的重点，新政推出后，我国房市已经有了五道红线，前三道针对地产企业，后两道针对银行机构。房地产贷款集中度的新红线，标志着对房价的调控方向和手段已深入至金融和信贷资金的源头层面。

文 | 宋玮 郭啸宇



2020年12月31日，中国人民银行联合银保监会共同发布了《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》，将我国银行业金融机构分为五档，对不同档金融机构房地产贷款及个人住房贷款余额占比这两项指标的上限分别进行了规定。继2020年对地产开发商提出“三条红线”约束要求后，信贷集中度规定又给房市加了两道新红线，标志着对房价的调控从实体层面深入至金融和信贷资金层面，构建起房市的“信贷防火墙”。上述规定打响了新年楼市调控的第一枪，引发市场热议。

提升监管力度 防范系统风险

从政策成因看，房地产信贷集中度管理制度的出现可谓正当其时。

一方面，银行业金融机构现有监管体系对信贷结构的监管力度亟待提升。

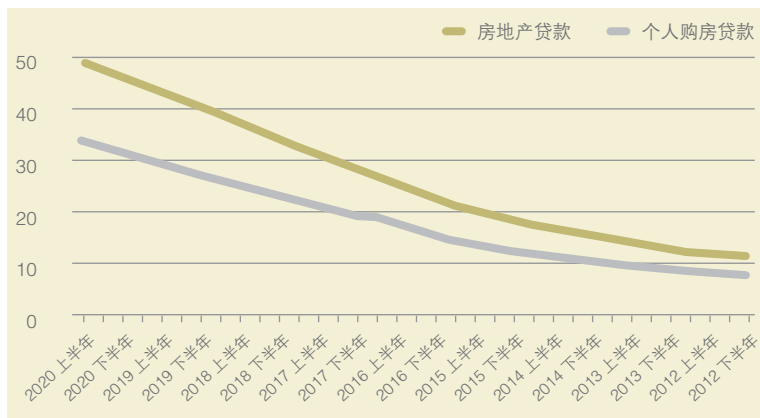
目前房地产相关的贷款规模占我国商业银行信贷业务总规模的三到四成，是信贷资金的重要投向之一，房贷资产质量变动对银行整体资产质量及不良贷款率等关键指标有重要影响。现有监管框架对银行业金融机构的监管落脚点为资本充足率，在把控整体流动性和偿债能力方面相对有效，但对信贷资产具体结构的进一步监管作用较弱，对贷款结构失衡可能带来的金融风险关注力度不足。自20世纪以来，全球金融危机中与房地产有关的次数高达100次以上，占比超过70%，而以资本充足率为核心的银行业金融机构现有监管体系难以满足对资产结构的风险管理要求。

另一方面，在宽松货币政策背景下，房市隐含的系统性金融风险不容忽视。

房地产对拉动基建及国民经济的作用不言而喻，但监管必须严格防范其背后隐含的系统性风险。以2019年居民部门贷款余额占名义GDP的比例计算，我国居民杠杆率接近60%，

主要金融机构房地产相关贷款余额

(万亿元)



>数据来源: Wind, 中国人民银行

高于国际平均水平，住房贷款及个人购房贷款余额持续上升。宽松货币政策使居民信用杠杆进一步抬升，而在实体经济发展增速落后于资金增长、有效投资需求相对不足时，金融脱实向虚表现明显，成为我国现阶段金融体系中最大的“灰犀牛”。脱离基本面的高房价难以长期持续，一旦泡沫破灭则容易引发市场震荡，通过银行信贷传染至实体部门。为有效管理房价过高带来的系统性金融风险，除采取限购限售等基本调节手段外，更有必要从房地产贷款的银行信贷根源开始把控。

对症下药 因势利导

从政策效果看，房地产信贷集中度管理制度对银行业金融机构及房市的潜在影响将主要体现在以下方面。

一是重点优化银行新增信贷结构，降低系统性金融风险。

《通知》的核心内容在于综合考虑银行类

房地产作为我国信贷基本盘的重要组成部分，不仅能影响银行的信贷资金配置，也会改变银行放贷的风险偏好和信用风险管理水平。

2020年上半年上市银行房地产相关贷款占比及新规要求上限

	2020H1 房地产贷款占比	2020H1 个人住房贷款占比	房地产贷款 占比上限	个人住房贷款 占比上限
工商银行	35.80%	30.50%	40%	32.50%
建设银行	39.00%	34.40%		
农业银行	35.90%	30.50%		
中国银行	38.50%	30.20%		
邮储银行	35.20%	33.64%		
交通银行	26.50%	20.90%		
招商银行	33.20%	24.70%	27.50%	20%
兴业银行	33.70%	25.67%		
浦发银行	27.90%	19.30%		
中信银行	26.70%	19.80%		
民生银行	25.80%	12.50%		
光大银行	23.10%	15.10%		
平安银行	19.90%	8.80%		
华夏银行	20.00%	12.00%		
浙商银行	20.30%	5.90%		
上海银行	24.70%	10.20%		
江苏银行	25.20%	17.70%		
南京银行	13.60%	10.60%		
宁波银行	6.30%	1.10%		
杭州银行	24.90%	14.40%		
长沙银行	18.10%	15.50%		
贵阳银行	15.80%	7.90%		
成都银行	35.80%	26.00%	22.50%	17.50%
郑州银行	32.90%	18.36%		
青岛银行	31.60%	19.90%		
苏州银行	16.90%	13.30%		
西安银行	20.10%	11.80%		
渝农商行	18.40%	16.90%		
青农商行	30.00%	11.90%		
无锡银行	12.10%	10.90%		
苏农商行	11.20%	8.90%		
常熟银行	8.90%	7.80%		
江阴银行	9.60%	9.10%	17.50%	12.50%
张家港行	10.50%	9.30%		

(注：加粗标黑表示相应贷款占比超过上限规定)

> 数据来源：Wind，上市公司公告

型、房地产贷款业务规模及未来空间等条件，对银行业金融机构的房地产贷款集中度提出分档管理要求，并采取差别化弹性过渡期及区域调节等安排，以适配不同银行的实际情况，保证房地产及金融市场的稳定发展。从各类银行业金融机构房地产信贷资产的存量情况看，大部分银行的房地产贷款及个人住房贷款占比都在规定的上限以下，表内信贷存量结构大体达标，只有个别银行略高于上限，可见两条红线的关注重点在于增量而非存量部分。

根据央行公开数据，截至2020年第三季度末，我国主要金融机构（含外资）的房地产贷款余额为48.8万亿元，占总贷款余额的29%，个人购房贷款和房产开发贷款余额的同比增长率分别为15.7%和8.2%，增长速度较快。房贷高速增长，在信贷中的占比居高不下，很容易绑架银行有限的信贷资源，积聚风险。

政策落地将强化对商业银行新增贷款结构的内在约束，严厉打击部分过于激进的金融机构和房地产开发商，能够在一定程度上缓解房地产市场前期积聚的高杠杆。为满足监管要求，银行将加快对新增信贷结构的优化调整步伐，避免信贷资金过度流向房地产部门，房贷对实体经济其他投资领域资金来源的挤压现象将有所减弱。在信贷占比的新红线要求下，银行有望进一步配合央行货币政策，充分发挥信贷渠道作用，加大对制造业、新兴科技产业等社会经济发展重点领域以及中小企业、三农等融资能力薄弱部门的支持力度，推动金融层面的供给侧结构性改革，促进增量信贷资源向社会各部门的均衡配置和房地产同实体经济的协调发展，增强银行业金融机构对房价波动的抵御能力，提高金融体系整体的韧性和结构稳健度，降低系统性金融风险。

房地产作为我国信贷基本盘的重要组成部分，不仅能影响银行的信贷资金配置，也会改

变银行放贷的风险偏好和信用风险管理水平。涉房贷款一旦受到限制，商业银行间的竞争将进一步加剧，金融机构被迫提高风险管理标准。供给端承压后，只有对潜在企业及个人贷款用户进行相对精准的信用评估，才可能实现有限房贷信用额度下的最大收益，同时提高其他部门的放贷效率。不同规模和性质的银行受影响程度有所差异，国有银行因资源、规模及政策优势受冲击较小，股份制银行及城商行受到的影响相对更大。房贷集中度管理制度下，如何提升信用风险的甄别管理水平，合理制定贷款利率和提升资产收益率，是所有商业银行必须面对的新挑战。

二是短期内提升房贷利率，落实房价长效机制。

房价走势是我国金融部门长期关注的重点，新政推出后，我国房市已经有了五道红线，前三道针对地产企业，后两道针对银行机构，房地产贷款集中度的新红线标志着对房价的调控方向和手段已深入至金融和信贷资金的源头层面。

近年来地方对中央的限购限价等楼市调控政策有不断试探松绑的态势，政策效果受限。信贷利率就像楼市的“七寸”，一旦失去信贷支持，依赖于银行信用体系支撑的高房价更加不可持续，因此房贷集中度制度能从根源上遏制房价泡沫的苗头。通过银行信贷进行管控对调控房市发展方向有釜底抽薪的效果，更具有针对性和杀伤力。

新政针对的并不是房地产中用来居住的部分，而是用来炒作的虚拟经济部分，建立房地产贷款集中度管理制度，更有利于市场形成稳定的长期政策预期，为房地产市场奠定平稳健康的发展基调。把控资金供给的楼市调控新举措能起到提高按揭贷款投放门槛、短期内提升房贷利率、中长期内稳定房价的作用。信贷集

中度通过影响银行信贷结构，调整住房贷款的供需关系，推升房贷利率水平，即可将对房市的调控从金融机构传导至消费者层面，遏制居民加杠杆购房的意愿，降低需求，缓解房价上涨态势。

三是地域房价差距及表外信贷投向问题值得关注。

从整体上看，房地产贷款集中度管理制度对房贷规模进行直接调控，间接影响价格，有助于优化信贷结构和降低金融体系风险。考虑到政策重点在增量调节，占比上限规定接近实际情况，并设置了分档要求、弹性上限范围和较长的过渡期，政策力度相对温和，但长期综合影响较大。

新政落地可能迫使银行倾向于将有限的房贷资源更多投向优质企业密集、居民资金实力强劲且风险缓释渠道更为通畅的一、二线城市，收紧对低线城市的房贷资金配置，不同城市的住房按揭贷款利率水平差异将更加悬殊，这将进一步拉大房价的地域差距，推动地域杠杆的结构性上升。针对这一潜在问题，财政政策应当积极配合，通过转移支付和推动地方产业升级等方式进行调节。

此外，本次政策对房地产贷款集中度管理制度暂未将资管新规过渡期内（至2021年年底）回表的房地产贷款纳入统计范围，且对房地产企业债券融资及相关的住房抵押贷款ABS产品是否纳入房地产贷款集中度管理也没有具体说明，这部分资金仍值得关注。通过影子银行可绕过银行信贷实现表外资金投放，现有监管体系对这部分资金的监管较为薄弱。表外房贷回表对商业银行的资产结构及质量变动的影响和表外房贷资金的投向仍是监管关键，有关部门应持续关注影子银行中流向房地产市场的资金规模和回收情况。□

（作者均供职于中国人民大学中国银行业研究中心）

表外房贷回表对商业银行的资产结构及质量变动的影响和表外房贷资金的投向仍是监管关键，有关部门应持续关注影子银行中流向房地产市场的资金规模和回收情况。