

经营贷遭遇严监管， 贷款回归服务实体经济本质

未来一年，监管部门将对银行信贷持“有保有压”的态度，在支持银行信贷资金加大对科技创新、小微企业和绿色发展支持的同时，房地产融资成为主要受控领域。

文 | 宋玮 徐敏聪



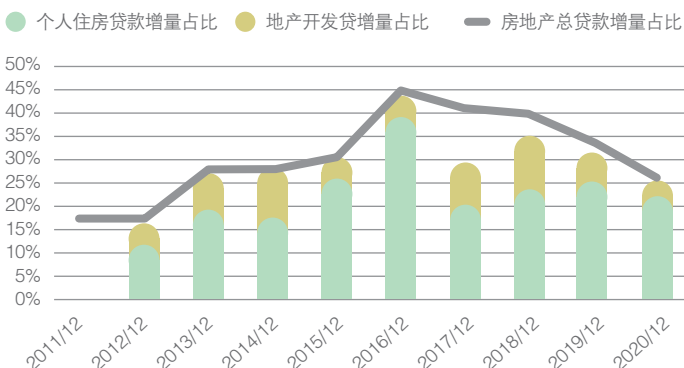
为了遏制经营贷挪用，严堵资金违规进入楼市，促进房地产市场平稳健康发展，银保监会办公厅、住房和城乡建设部办公厅、中国人民银行办公厅于3月26日联合印发《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，要求银行业在如下方面进行加强：借款人资质核查、信贷需求审核、贷款期限管理、贷款抵押物管理、贷中贷后管理、银行内部管理、协同监督检查。这一方面释放出严控房地产市场炒作、促进房价回归正常区间的信号；另一方面体现出监管部门重视信贷资金流向，以及提升银行业服务实体经济质量的政策导向。

经营贷违规进入楼市，致使暗流涌动

为落实新冠肺炎疫情防控总体部署，银保监会于2020年3月发布《关于加强银行保险业金融服务配合做好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的通知》。响应号召，各大商业银行纷纷推出了低息经营贷款业务。但在实操过程中，本意为救助小微企业渡过难关的低息经营贷款却被套利者钻了空子。为了满足经营贷款条件，中介机构通常会套将套利者包装成一个公司，再以小微企业融资为由，向银行申请低息经营贷款，贷出来的资金用于支付房屋首付或全款，进行炒房活动。目前房贷利率为4.65%左右，而经营贷款则低至3.9%，加上各地对小微企业的财政补贴，经营贷款利率甚至降至2%。然而，在用低息债偿还高息债的过程中，隐藏着巨大的套利空间。

将经营贷款用于房地产炒作活动，一方面，资金无法发挥滋养中小企业、帮扶实体经济的应有作用，不利于我国降低疫情时期失业率和促进经济恢复；另一方面，大量资金进入房地产市场也会加剧房价上涨，催生房地产泡沫膨胀，对市场造成了极大的负面影响，为经济平稳健康发展埋下隐患。

2020年房地产总贷款新增占比明显回落至26%



数据来源：中国人民银行，东吴证券研究所测算

经营贷违规进入楼市，银行负有不可推卸的责任，因为其承担投放信贷资金，并且对资金用途有贷前审查和贷后监控的义务。近期，多地银保监局要求辖内银行机构开展经营贷款自查，从现场调查和银行自查的情况看，银行机构暴露出授信调查未充分了解客户财务状况、贷后管理不到位，导致信贷资金被违规挪用于购房等问题。让经营贷回归“经营”属性是当务之急。监管部门要求，商业银行要对经营用途贷款需求进行“穿透式、实质性审核”，要根据借款人实际经营需求合理确定授信总额，与企业年度经营收入、资金流水等实际经营情况相匹配。

信贷投向监管加强，房地产将迎降压器

为了遏制房地产市场的泡沫，监管部门自去年开始密集出台相关措施，针对房地产企业以及银行信贷加大监管力度。

大量资金进入房地产市场会加剧房价上涨，催生房地产泡沫膨胀，对市场造成了极大的负面影响，为经济平稳健康发展埋下隐患。

近年来住房抵押贷款增加额及新建商品住宅销售额

人民币 (万亿元)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020e	2021e
净新增贷款	4.9	9.6	7.9	7.5	8.2	8.9	9.8	11.3	12.6	13.5	16.2	16.8	19.6	18.9
住房抵押贷款增加额	0.3	1.4	1.4	1.0	1.0	1.7	1.7	2.7	5.0	3.9	3.9	4.3	4.6	4.5
净新增抵押贷款占净新增贷款比例	7%	15%	18%	13%	12%	19%	18%	24%	39%	29%	24%	26%	24%	24%
存量贷款	30.3	40.0	47.9	54.8	63.0	71.9	81.7	94.0	106.6	120.1	136.3	153.1	172.7	191.6
存量住房抵押贷款	3.0	4.8	6.2	7.1	7.5	9.0	10.6	13.1	18.0	21.9	25.8	30.1	34.7	39.2
存量住房抵押贷款存量贷款比例	10%	12%	13%	13%	12%	13%	13%	14%	17%	18%	19%	20%	20%	20%
住房抵押贷款还款额 (估算)	0.6	0.7	0.8	1.0	1.0	1.2	1.2	1.3	1.6	1.8	2.0	2.3	2.5	2.7
住房抵押贷款发放额(净新增还款额)	1.0	2.1	2.2	1.9	2.0	2.9	3.0	4.0	6.5	5.7	5.9	6.7	7.1	7.3
同比	-26%	120%	4%	-11%	2%	45%	2%	35%	64%	-13%	4%	13%	7%	2%
新建商品住宅销售额	2.0	3.8	4.4	4.9	5.3	6.8	6.2	7.3	9.9	11.0	12.6	13.9	14.9	15.2
二手商品住宅销售额 (估算)	0.8	1.5	1.8	2.0	2.3	3.0	2.9	4.8	6.6	6.0	6.5	6.7	7.0	7.3
商品住宅销售额 (一手加二手房)	2.8	5.3	6.2	6.9	7.6	9.8	9.1	12.1	16.5	17.0	19.1	20.6	21.9	22.5
住房抵押贷款发放额占销售额比例	34%	40%	35%	28%	26%	30%	32%	33%	40%	33%	31%	32%	32%	32%

> 数据来源：中国人民银行

2020年8月20日，住建部、人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会，明确了重点房地产企业资金监测和融资管理规则的“三道红线”。主要监管指标包括：房地产企业剔除预收款后的资产负债率不得大于70%，房地产企业的净负债率不得高于100%，房地产企业的现金短债比小于1。随着“三道红线”的实施，金融机构在为房地产企业提供资金支持时，关注点也会从企业规模向财务状况转变。

2020年12月31日，中国人民银行、银保监会联合发布《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》，明确了房地产贷款集中度管理制度的机构覆盖范围、管理要求以及调整机制，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”上限，并根据金融机构资产规模、

机构类型等因素，分五个档次设定房地产贷款集中度上限管理的差异化要求。房地产开发贷款和个人住房贷款均给予大型银行政策倾斜，而对于中小型银行特别是县域金融机构，政策意图引导其回归本源，降低房地产贷款的集中度，从而有序引导银行信贷投向实体经济。从数据层面来看，2020年房地产总贷款增速为11.7%，较2019年走低3.1%，8年以来首次低于金融机构人民币总贷款增速，并且在全年新增贷款中，房地产贷款占比为26.1%，较2019年降低了7.9%。

2021年5月，银保监会、地方住房和城乡建设部门、人民银行分支机构联合完成经营用途贷款违规流入房地产市场问题的专项排查工作。随着经营贷排查进入深水区，今年已有深圳、上海、北京、杭州等13城被住建部约谈、

督导和调研。监管部门要求，各地住房和城乡建设部门建立房地产中介机构和人员违规行为“黑名单”，加大处罚问责力度，并定期披露。将经营用途贷款违规流入房地产等相关问题作为各类检查的重要内容，依法严格问责，加强联合惩戒，同时将企业和个人违规挪用经营用途贷款的相关行政处罚信息及时纳入征信系统。这些政策与举措都体现出了监管当局落实“房住不炒”定位、降低和防控房地产金融风险的决心，将对房地产业产生如下影响。

首先，房地产供需两端扩张将迎降温期，房贷增量空间有限。2021年新增房地产贷款额度将进一步压缩，占主体的居民房贷增速将会回落，企业地产开发贷则将延续负增长，房地产企业将遭遇阵痛期。

其次，基本避免了房价整体大涨的可能。近20年来，我国个人住房贷款与房价基本呈现正相关的共振关系，房价在短期内大涨通常与银行信贷支持密切相关，而趋严的信贷政策则有利于房价回归正常区间，降低企业和居民杠杆水平。

最后，有利于降低和防范房地产市场金融风险，促进其长效发展。房地产是连接实体部门和金融部门的主要产业之一，落实房地产金融审慎管理制度，拧紧金融与房地产之间的“安全阀”，对于促进房地产市场和宏观经济平稳发展具有重要意义。

提升信贷质量，优化信贷结构

未来一年，监管部门将对银行信贷持“保有压”的态度，在支持银行信贷资金加大对科技创新、小微企业和绿色发展支持的同时，房地产融资成为主要受控领域。银行业将保持实体经济支持政策的连续性、稳定性，引导信贷资金用途回归本源。

今年1月，财政部印发《商业银行绩效评

价办法》，对现行商业银行绩效评价办法进行修改完善。本次评价导向更加突出服务实体经济等综合经济效益。新增服务国家发展目标和实体经济评价维度，如普惠型小微企业贷款“两增两控”考核指标等，促进商业银行更加有效地响应国家宏观政策。

4月6日，中国人民银行、银保监会、财政部、发展改革委联合工业和信息化部发布《关于进一步延长普惠小微企业贷款延期还本付息政策和信用贷款支持政策实施期限有关事宜的通知》，明确为保持对小微企业的金融支持力度不减，确保小微企业融资更便利、综合融资成本稳中有降，决定将普惠小微企业贷款延期还本付息政策延期至12月31日。另外，对于符合条件的地方法人银行业金融机构新发放的普惠小微企业信用贷款，人民银行还将通过货币政策工具继续给予优惠资金支持。

此外，科技创新、绿色发展等社会经济重点领域的金融支持也将进一步强化。随着逐渐落实2030年前碳达峰、2060年前碳中和这一远景目标，以及我国产业结构进一步深化转型，银行金融业务发展的重点领域或将面临结构性调整。我国绿色贷款保持较快增长，截至2020年6月，我国绿色信贷余额已逾11万亿元，位居世界第一。中国银行此前发布的《全球银行业展望报告》则预计，2021年我国绿色金融业务规模有望达到16万亿元。

随着新冠肺炎疫情形势得到控制，我国货币政策和金融监管也将逐渐回归常态，疫情期间的逆周期政策逐步适应当前经济复苏结构，贷款利率将在需求和通胀的驱动下实现温和上涨。银行业也必将进入新的阶段，继续在发展经济和防范风险方面探索，守住不发生系统性风险的底线，推动金融创新，助力经济复苏。E

（作者均供职于中国人民大学中国银行业研究中心）

银行业要继续支持好实体经济发展，保持实体经济支持政策的连续性、稳定性，引导信贷资金用途回归本源。