

# 房企与银行 要共同维护市场平稳健康

监管部门在中央“房住不炒”政策总基调下，进一步明确了“维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益”的方针，实际上更加兼顾“防止过快上涨”和“防止过快下跌”之间的关系。

文 | 宋玮 张莹



2021年9月29日央行和银保监会联合召开的房地产金融工作座谈会强调，必须明确且坚持房地产调控政策总基调，认真贯彻落实中央决策部署，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，在此基础上加快完善住房租赁金融政策体系。

与此相一致，第三季度央行例会要求金融机构，在原则上要谨遵法治化和市场化，在行动上要积极配合相关部门和地方政府，最终目的和行动指南是维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益。

在目前全球疫情依然严峻、外部环境复杂、国内经济恢复不均衡、个别房企经营出现困难、相关债务风险暴露、消费者信心低迷的情况下，监管当局从稳定发展的大局出发，对房地产行业 and 银行业金融机构未来工作方向的指导可谓正当其时。

## 完善房地产金融长效机制

根据房地产市场发展的状况，前期政策中针对融资需求端的“三道红线”制度，以及针对融资供给端的“房地产贷款集中管理制度”，在健全我国宏观审慎管理制度和完善房地产金融长效机制方面取得了显著成效。

房地产贷款集中管理制度为银行业金融机构信贷政策设置了“安全边界”，针对不同类型的机构，分别设置房地产贷款和个人住房贷款占比上限，有利于抑制银行业金融机构中涉房贷款风险敞口的快速扩张，对消解房地产价格结构性泡沫和房地产投资高杠杆率起到了积极作用，有望进一步优化银行信贷资产结构。同时，分档设置占比上限，有利于城商行、农商行等中小型金融机构合理设置信贷政策，降低对于涉房贷款冲业绩的依赖度，增强其抗风险能力。

从数据上看，截至2021年9月末，房地产贷款增速不断下降，其中房地产开发贷款余额为12.16万亿元，同比增长0.02%，比上一季度末同比增长回落约2.8个百分点。截至2021年6月末，个人住房贷款余额降至36.6万亿元，比上一季度末回落1.5个百分点。根据中国人民银行数据，今年前三季度，个人住房贷款发放保持平稳，与同期商品住宅销售金额基本匹配。

在一系列政策作用下，房地产市场过热现象得到了一定缓解，房企降杠杆也取得显著成效。监管部门在中央“房住不炒”政策总基调下，进一步明确了“维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益”的方针，实际上更加兼顾“防止过快上涨”和“防止过快下跌”之间的关系。具体来说，既要预防房价过高引起的泡沫和房企融资高杠杆率，也要防范房价大幅下跌导致房企收益急剧下降、陷入债务违约风险，从而引发连锁反应直至银行业金融机构陷入危机。

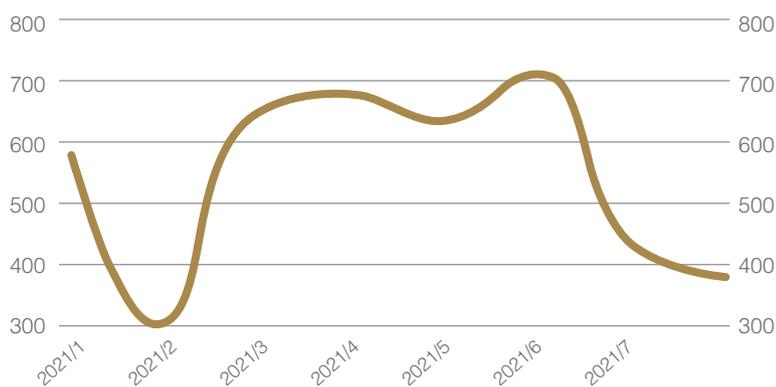
近期，恒大地产陷入流动性危机，债务违约风险不断攀升，引发各方关注。恒大在6~9月的销售额大幅度下滑，销售回款不足，其自身负债规模近2万亿元，找不到能够变现的足够资产，债务清算难以为继；由此产生的公司负面新闻不断，又严重影响潜在购房者信心，导致新房卖不出去，回款难度更高，其流动性危机不断加剧。与此同时，恒大的两家子公司未能按期履行为第三方理财产品提供的担保协议，陷入违约风波，危机持续升级。

恒大作为房地产行业的巨头，其标杆地位不同寻常，如果对恒大危机的处理不善，将成为整个房地产行业的痛点，同时有可能带来银行不良资产的上升。房贷缩量是现有房地产市场的主流现象，部分金融机构针对信贷政策错解、错配，使得房企融资困难、

既要预防房价过高引起的泡沫和房企融资高杠杆率，也要防范房价大幅下跌导致房企收益急剧下降、陷入债务违约风险，从而引发连锁反应直至银行业金融机构陷入危机。

恒大地产合同销售当月值

(亿元)



&gt; 数据来源: Wind

银行业金融机构要兼顾房企实际需求，避免盲目“一刀切”，特别是在房企经营困难的情况下，避免盲目抽贷断贷。

债务兑付压力加剧。房市下行压力增大，房地产行业难免面临更大的信用风险。

监管部门近期出台的相关政策，在坚持总基调不变的原则下，给予银行业金融机构更大的信贷自主权，鼓励其在遵循法治化、市场化的前提下，根据城市实际需求，制定合理信贷规则，以保障房企合理融资，缓解债务危机，对经营困难的房企提供支持，保障其正常运营发展，同时积极配合相关部门和地方政府因城施策。

### 房企需优化债务结构

在调整过程中，房地产企业降杠杆、减负债是必不可少的一环。

房地产企业债务比重越高，意味着银行融资体系中涉房贷款风险敞口越大，同时，房

地产企业的发展与银行的资产质量关系也就越密切。一旦房地产市场价格波动过大，对银行业的冲击就会更大，金融体系也就更加脆弱，极易诱发金融危机，这在历史上可谓一再重演。房地产企业对融资的依赖度较高，一旦销售回款不及时，高杠杆率的企业就会面临巨大的偿债压力和流动性风险，影响其长期稳健发展。

房地产企业应当明确我国监管层的监管意图，并不断提升自身的内控和经营管理能力，对自身的业务模式进行改善，根据企业自身实际需求，放缓拿地节奏，积极消化现有土地，并提高住房建设质量，尤其避免出现“烂尾楼”等现象，以吸引潜在购房者，获得稳定销售回款，保持充裕现金流。

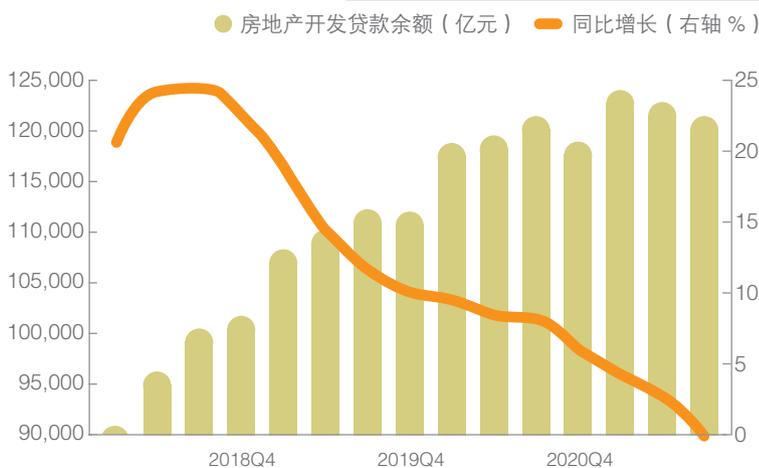
除此之外，房地产企业还应积极寻求新的盈利增长点，将鸡蛋放在不同的篮子里。例如被持续看好的弘阳地产，一直坚持做“有回款的销售、有利润的回款”，其在上半年的销售回款率达到了91%，且其实行商住联动多元化取地的新模式进一步夯实，业务发展良好，呈稳定增长趋势。

不同房地产企业之间、房地产企业与其他行业企业之间进行合作，能够实现优势互补、资源共享、收益共享，原本自身承担的经营风险也能够得到分散可谓一举多得。目前，我国多家房地产企业之间加深了战略合作，同时引进一些既能满足自身资金需求，又能在战略上进行合作的投资，以提高自身竞争能力。

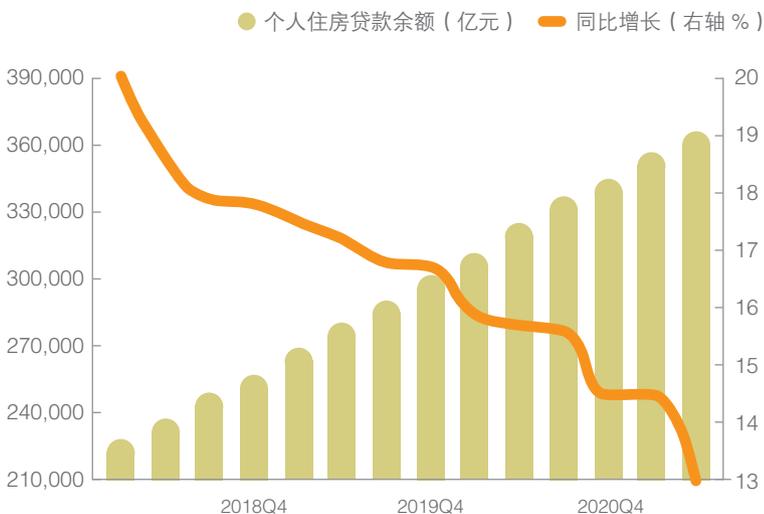
### 银行业金融机构稳中求进

银行业金融机构应坚持稳中求进总基调，把握好信贷“微调”节奏，充分理解政策意图，

### 房地产开发贷款余额同比增长情况



### 个人住房贷款余额同比增长情况



数据来源：中国人民银行、Wind

不过分解读，也不放飞自我，及时按照房地产集中度管理制度要求调整占比，同时也要兼顾房企实际需求，避免盲目“一刀切”，特别是在房企经营困难的情况下，避免盲目抽贷断贷。另外，要保障个人住房贷款合理有序发展，维护住房消费者合法权益。

如果房价大幅下滑，则房地产企业卖不出房子，回款难度上升，回款周期变长，以致资金链紧张，陷入流动性危机难以还款，银行房地产贷款就有陷入坏账的可能。若借款人单方面违约，甚至信用程度不高，主观不想还款，即通常所说的“赖账”，也会增加银行坏账的可能性。

因此，银行业金融机构在贷款前，应对有贷款需求的房地产企业或者借款人的经营状况、还款能力等进行严格审查，加强准入，从需求端严格控制坏账出现的风险。对已经贷出的房地产企业或个人，则应加强存量项目风险预警管理，严密监控贷出资金的使用情况和工程进度，建档备查，随时对其还款能力和风险隐患进行审查，必要时以要求房企加快销售回款、提前还款等方式缓解风险，严格做好风险控制工作。

房企的销售资金是其对银行的第一还款来源，有些房地产企业销售资金回笼后直接被母公司征集使用，使得销售资金未能在第一时间还款，这样不仅有可能导致无法清偿债务，还会损害住房消费者的合法权益。因此，在贷款合同中，应规定设立销售资金监管账户，确保销售回笼资金能定量定时流至指定账户，防止销售资金被挪用；银行定期扣款，确保房企还款及时，防止陷入流动性风险。☒

（作者均供职于中国人民大学中国银行业研究中心）