房地产贷款集中度管理对房企的影响

联合资信工商评级三部 卢瑞 张超

摘要：人民银行、银保监会在2020年底发布了《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》，对房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额集中度进行分档管理。银行信贷资源作为房企开发和购房者购房的重要资金来源之一，此政策的实行对于房地产行业将产生重大影响。

我们对上述政策进行了研究，认为房地产贷款集中度管理旨在降低房地产企业通过大规模举债激进发展的风险；该政策短期内对房地产行业整体影响不大，长期来看将影响银行机构的客户选择行为和信贷资源倾斜方向。

具体而言，对于超限银行，可能通过增加非房企贷款规模、住房抵押贷款出表及降低涉房贷款增速来达标，贷款利率、RMBS发行规模可能上升；对于地产企业而言，该政策可能进一步造成信贷资源向优质企业集中，加大企业分化和行业集中度提升。

一、背景和制度内容简介

2020年12月31日，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》（以下简称《通知》），分档对房地产贷款集中度进行管理，并自2021年1月1日起实施。此次《通知》从银行层面对房地产贷款进行限制，与前期从非标层面压降涉房信托融资规模、房企需求端的“三道红线”限制房企债务增长形成限制房企融资的闭环，旨在防范房地产行业过度融资带来的系统性金融风险，进一步落实房地产长效机制。针对《通知》的发布，还可以追溯到2020年10月21日，中国人民银行副行长、国家外汇管理局局长潘功胜在2020金融街论坛年会上指出：目前正在根据防范房地产金融风险和“稳地价、稳房价、稳预期”的需要，研究房地产贷款集中度、居民债务收入比、房地产贷款风险权重等政策工具，进一步完善促进房地产市场健康发展的长效机制。

具体来看，人民银行、银保监会根据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；同时住房租赁有关贷款、资管新规过渡期内（至2021年底）回表的房地产贷款不纳入统计范围。人民银行、银保监会对本次相关指标设定充分考虑了银行业金融机构实际情况，目前大部分银行业金融机构符合管理要求。对于超出管理要求的银行业金融机构，将要求其合理选择业务调整方式、按年度合理分布业务调整规模，确保调整节奏相对平稳、调整工作稳妥有序推进。个别调降压力较大的银行，通过延长过渡期等方式差异化处理，确保政策平稳实施。我们认为本次政策并不是抑制房地产行业的发展，而是稳定房地产市场的政策预期，并鼓励住房租赁市场发展。

本次《通知》没有明确银行投资房企 ABS 及公司债券、住房抵押贷款支持证券（RMBS）等是否要纳入监管口径计算，能否通过上述操作规避监管存在不确定性，需关注实际操作和执行细则的公布。

二、超限银行及其可能的对策

根据 35 家国内上市银行 2020 年半年报经营数据计算，有 12 家银行超出监管上限（详见表 1），其中第一档银行中，建设银行和邮储银行个人住房贷款占比超出监管上限均在 2pct 以内，有两年调整过渡期；第二档银行中，招商银行和兴业银行个人住房贷款占比及房地产贷款占比超出监管上限均在 2pct 以上，有四年调整过渡期，浦发银行和平安银行房地产贷款占比超出监管上限在 2pct 以内，有两年过渡期；第三档银行中，杭州银行、成都银行、郑州银行、青岛银行、青农商行以及厦门银行均不同程度超出监管上限，第四档中无上市银行超标。银行在 2020 年下半年发放按揭贷款规模较大，以 2020 年末时点计算的超上限银行个数可能会增加。

根据表 1 数据，超标银行（个数）集中在第三档银行中（城商行），且超标贷款主要为对公涉房贷款，个人住房贷款超标幅度较低，预计此类银行对房地产企业贷款将有所控制。此外，招商银行、兴业银行、成都银行、郑州银行、青岛银行和青农商行等 6 家银行超标额度占期末贷款余额比重在 5%以上，超标额度占比相对较高，值得一定关注。其中招商银行和兴业银行为个人住房贷款超标，预计这两家银行在过渡期内将控制个人住房贷款规模；其余 4 家银行主要为对公涉房贷款超标，其对房地产企业的增量贷款将受到一定限制，在存量贷款内去劣存优，达到监管要求。

表 1　2020 年上半年时点超标上市银行情况

分档	银行	个人住房贷款占比（%）	房地产贷款占比（%）	调整期限（年）	超标额度占贷款余额比重（%）
第一档（中资大型银行）	建设银行	34.36	39.03	2	1.86
	邮储银行	33.64	35.15	2	1.14
第二档（中资中型银行）	招商银行	24.74	33.24	4	5.74
	兴业银行	25.73	33.73	4	6.23
	浦发银行	19.31	27.93	2	0.43
	平安银行	18.21	29.34	2	1.84
第三档（中资小型银行和非县城农合机构）	杭州银行	14.39	24.93	4	2.43
	成都银行	26.02	35.8	4	13.3
	郑州银行	18.43	32.88	4	10.38
	青岛银行	19.86	31.57	4	9.07
	青农商行	11.93	30.02	4	7.52
	厦门银行	18.79	26.89	4	4.39

注：1. 表中按揭贷款余额未剔除住房租赁贷款；2. 37 家 A 股上市银行中因北京银行和紫金银行数据原因，未予计算；平安银行个人住房贷款计算口径为个人房屋按揭及持证抵押贷款

数据来源：联合资信根据 Wind 整理

考虑到《通知》给予的调整时间宽松，各金融机构整改时间充裕。对于个人住房贷款超标，银行可通过证券化（RMBS）将更多住房抵押贷款移出资产负债表，从而实现指标达标，也可压缩个人住房贷款规模，但由于新房按揭贷款有房企的担保，安全性更高，银行可能更倾向于压缩二手住房贷款，对房企回款有一定影响但影响不大。对于整体涉房贷款超标，银行可通过做大各项贷款整体规模压降房地产贷款占比，如发放消费贷款、制造业贷款和中小微企业贷款以维持信贷增长，但此类贷款相较房地产贷款，抵押状况弱，收益风险大，可能带来贷款成本的提升。由于多数银行超限规模不大，大多数银行可通过保持房地产贷款增速低于贷款总额增速，在过渡期内实现达标。

根据表 2，2016－2020 年 9 月末，房地产贷款余额保持增长，但增速逐步下降，逐步向各项贷款余额增速靠拢，同时中国人民银行金融市场市场司司长 2021 年 1 月 15 日表示，2020 年房地产贷款增速 8 年来首次低于各项贷款增速，新增房地产贷款占各项贷款比重从 2016 年的 44.8%下降到 2020 年的 28%。我们认为此次《通知》的出台，意在控制房地产贷款增速及房地产贷款在各项贷款中的占比，而不是压降贷款总规模。

表 2　近年来房地产贷款及各项贷款情况

项目	2016 年末	2017 年末	2018 年末	2019 年末	2020 年 9 月末
个人住房贷款余额（万亿元）	18.0	21.9	25.8	30.2	33.7
房地产贷款余额（万亿元）	26.7	32.2	38.7	44.41	48.8
各项贷款余额（万亿元）	106.6	120.13	136.3	153.11	169.37
房地产贷款余额占各项贷款余额比重（%）	25.0	26.8	28.4	29.0	28.8
房地产贷款余额增速（%）	27.0	20.9	20.0	14.8	12.8
各项贷款余额增速（%）	13.5	12.7	13.5	12.3	13.0

资料来源：联合资信根据《中国货币政策执行报告》整理

三、对地产企业影响

本文对 2020 年 6 月末时点披露授信额度及构成的房企进行筛选，得到样本房企 106 家。从授信集中度看，前五大授信银行占总授信比重大于 60%的房企有 65 家，其中大型房企（2020 年 6 月末资产总额大于 1000 亿元）17 家，大型房企授信银行集中度相对中小型房企更低；在已使用授信中此种情况仍然存在。从授信中超限银行集中度看，超限银行授信占授信总额比重超过 40%、已使用的超限银行授信占已使用授信中比重超过 40%的房企均为 13 家，占比较低，大多数样本房企对超限银行授信依赖不大。

综合超标银行分布及信贷绝对规模、过渡期限、房企可能的应对措施等因素，我们认为，超标银行未来几年需要压降的贷款规模不大，虽然可能推动房地产贷款融资成本上升，但对地产行业整体影响相对较小。该政策不针对具体房企，在实际操作中，银行可能更倾向于减少资质一般房企的贷款规模，且由于中小银行超限的比例更高，该政策对大型和小型房企的影响呈分化态势，更加依赖中小银行贷款的中小房企受本次新规的冲击或大于大型房企。

从按揭贷款角度看，在监管提出个人住房贷款占比上限后，国内一二线城市及楼市有发展潜力的核心城市的按揭贷款更有吸引力，银行按揭信贷会向此类城市集中，但也不排除部

分楼市过热城市会因为政策调控而收紧按揭贷款；整体看，大型房企由于全国化布局且基本已完成对重点城市布局，按揭贷款将更加倾向于流向大型房企。从房企开发贷融资角度看，银行与房企融资合作模式大致为大中型房企授信集中于第一档和第二档的大型和中型银行，小型房企授信更集中于小型银行；从表 1 可以看出，大中型银行中对公涉房贷款超标个数不多、超标额度占比不大，对授信集中于大中银行的房企在银行融资上影响不大；且大型地产商得益于其经营稳定性以及信用水平高的优势，在融资链处于强势地位，即使在银行压降信贷规模的情况下，也可以通过挤占中小银行对中小房企的授信获得融资，银行贷款等融资将向头部及具有性价比的稳健房企集中。因此，此次《通知》对于大中型房企的按揭回款及融资影响不大。

对中小房企尤其是区域性小型房企而言，此次《通知》有一定的实质影响。目前超标银行集中在城商行和农商行，尽管此类超标银行的信贷绝对规模小，但考虑到其授信对象主要为小型房企，其信贷规模的压降对于小型房企尤其是与超标城商行融资合作较为紧密的区域性房企的影响需关注。此外，人民银行、银保监会要求达标银行需稳健开展房地产贷款相关业务，保持房地产贷款占比及个人住房贷款占比基本稳定，达标银行在新增房地产贷款方面将比较谨慎，小型房企获取增量房地产贷款难度可能加大。在非标融资已受限、银行融资逐步收紧情况下，小型房企融资渠道将进一步收窄，资质较弱、杠杆高的小型房企信用风险上升，不排除个别房企出现流动性风险。

总体看，房地产贷款集中度管理的出台，对地产商的影响分化，小型房企面临融资渠道进一步收紧的风险，行业内企业分化与整合将更为明显。非标受限、“三道红线”叠加本次的房地产贷款集中度管理，房地产行业融资维持严监管，预计 2021 年房地产行业融资增速将有所放缓。