



易居季度报告系列

2019 年四季度

全国房地产贷款报告

贷款规模

贷款分类

趋势预判

房贷政策聚焦稳增长，开发贷或先于按揭贷放松

报告摘要：

- 房地产贷款的去杠杆工作持续了4年，较好落实了房住不炒的政策精神。2016-2019年是住房市场去杠杆的重要4年，房地产贷款领域积极出台管控政策。房贷余额增速曲线持续下行，有助于减少房贷领域的金融风险。
- 开发贷或先于按揭贷放松，体现了差别化的政策导向，有助于稳定房企经营。从2019年的数据看，无论是开发贷款还是购房贷款，实际上都出现了降温的态势。不过预计2020年受益于金融宽松政策的影响，两类贷款都将面临宽松的环境，其中开发贷放松的概率更大。

中国人民银行每个季度发布《金融机构贷款投向统计报告》，其对于贷款的总量、结构等有较为明确的数据统计，成为我们研究金融贷款市场、判断金融贷款政策方向等重要的参考。我们基于央行报告和数据，以及结合中国房地产市场与政策的实际情况，研发出《中国房地产贷款报告》。本报告以季度的形式定期对外公开发布。

本报告明确了相关指标的定义和口径。1、房地产贷款。房地产贷款包括房地产开发贷款、购房贷款和证券化的房地产贷款。2、房地产开发贷款包括房产开发贷款和地产开发贷款。其中，房产开发贷款指金融机构发放的房屋建设贷款，包括住房开发贷款、商业用房开发贷款、其它房产开发贷款。而地产开发贷款包括金融机构发放的专门用于地产开发、且在地产开发完成后计划收回的贷款。3、购房贷款包括个人商业用房贷款和个人住房贷款。4、主要金融机构包括国有商业银行、国家开发银行及政策性银行、股份制商业银行、城市商业银行和邮政储蓄银行。

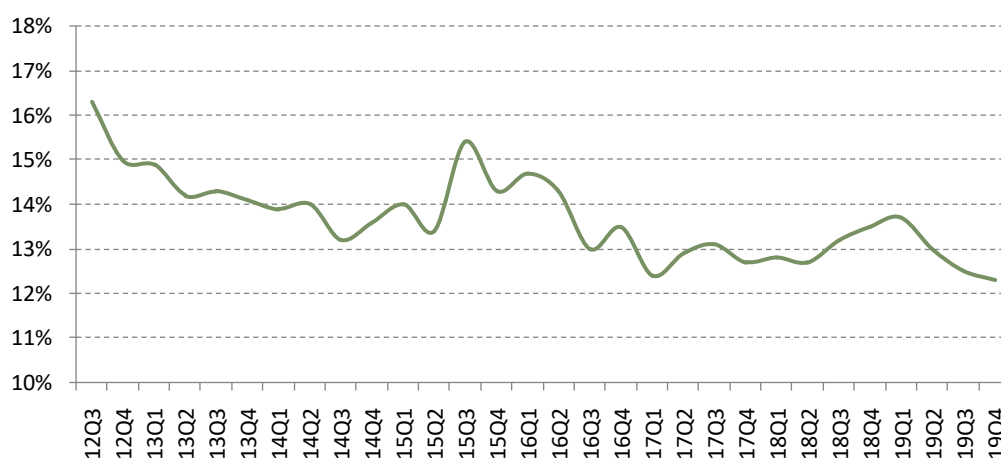
为简化报告内容、清晰描述观点、聚焦趋势分析，特说明本报告撰写的相关情况。1、本报告涉及的“银行”主要是指商业银行，不含政策性银行。2、本报告涉及的贷款均指人民币计价和发放的贷款，不涉及外币概念。3、为保持数据简洁性，贷款余额只取整数，增速数据则保留一位小数点，所有数据都经过四舍五入的处理。

一、贷款规模

1、各项贷款

2019 年，全国金融机构人民币各项贷款余额为 153 万亿元，同比增长 12.3%。观察历史数据，该增速创历史新低水平。这和最近几年金融市场去杠杆等有密切关联。尤其是从最近两年的数据看，2019 年 1 季度此类增速略有抬头，金融贷款业务活跃度明显上升。而到了第 2 季度，政策收紧的动作较多，稳增长、控风险的导向促使此类曲线下行。而从 2020 年近期的情况看，新冠肺炎事件对宏观经济的短期运行必然产生冲击，各类金融政策的宽松动作势必会强化，尤其是体现为贷款政策。基于此类分析，我们认为，今年 1 季度此类曲线有构筑底部、稍微反弹的可能，进一步体现金融政策支持实体经济的发展导向。

图 1 全国金融机构人民币各项贷款余额同比增速



数据来源：中国人民银行、易居研究院

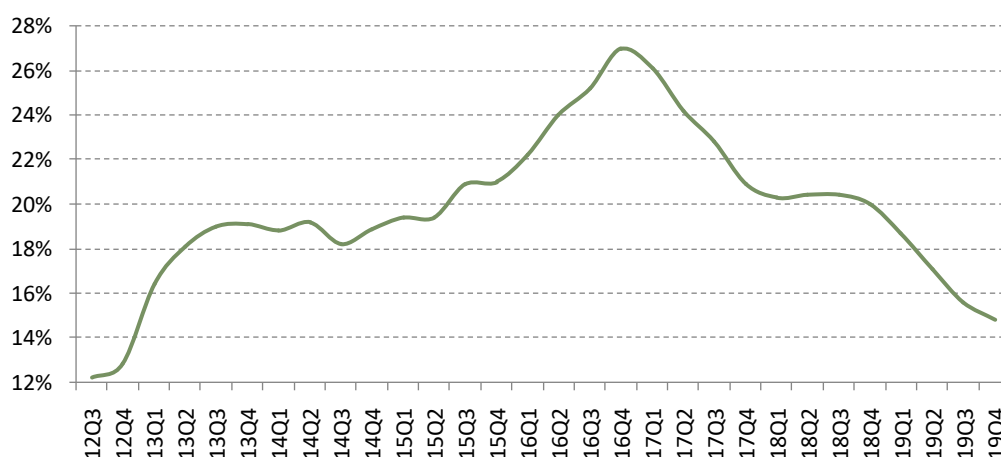
针对此类宽松政策的预期，业内也存在各类担忧，包括是否会引起 CPI 数据上扬、信贷质量是否会恶化等。客观来说，当前信贷风险依然是可控的，同时要肯定贷款政策放松对稳定宏观经济的积极作用。第一、CPI 数据短期内受到了干扰，1 季度容易创新高，但预计 2 季度随着经济社会逐渐恢复有序运行，CPI 同比曲线有望下行。第二、金融风险依然可控。最近几年中央持续化解金融系统性风险，效果较为明显。根据 2020 年 2 月银保监会发布的 2019 年 4 季度银行业保险业主要监管指标数据，2019 年末商业银行不良贷款率为 1.86%，信贷资产质量保持稳定。同时今年对于不良贷款率等容忍度也会上升。第三、2019 年中央经济工作会议也明确“保持宏观杠杆率基本稳定”的定调，而没有提及“去杠杆”，这为 2020 年贷款政策的适度放松提供了非常好的政策导向。

2、房贷规模

2019 年，全国房地产人民币贷款余额为 44 万亿元，同比增长 14.8%。观察历史数据，近 7 年全国房贷余额增速曲线呈现了很尖锐的“倒 U 型”走势，其中 2016 年第 4 季度成为重要的分水岭。2014 年下半年开始，随着房地产去库存政策的推出、以及棚改货币化安置工作的推进，房地产贷款余额增速曲线持续攀升。到了 2016 年第 4 季度，随着“930 调控政策”的落地，房地产金融市场管控趋严，房地产贷款余额增速曲线立马掉头向下。总体上看，2017-2019 年 3 年期间房地产市场执行了积极有力的去杠杆政策，房地产贷款余额增速曲线走势也吻合了这个导向。

2020 年 2 月份，全国各地金融政策和稳增长政策陆续出台，其对于房地产贷款等也会形成积极的支持作用。考虑到房地产贷款在各类贷款中的占比较大，其也依然成为商业银行今年积极投向的领域，因此预计此类曲线后续下行空间减少，而上升和反弹的概率在增大。

图 2 全国房地产贷款余额同比增速



数据来源：中国人民银行、易居研究院

二、贷款分类

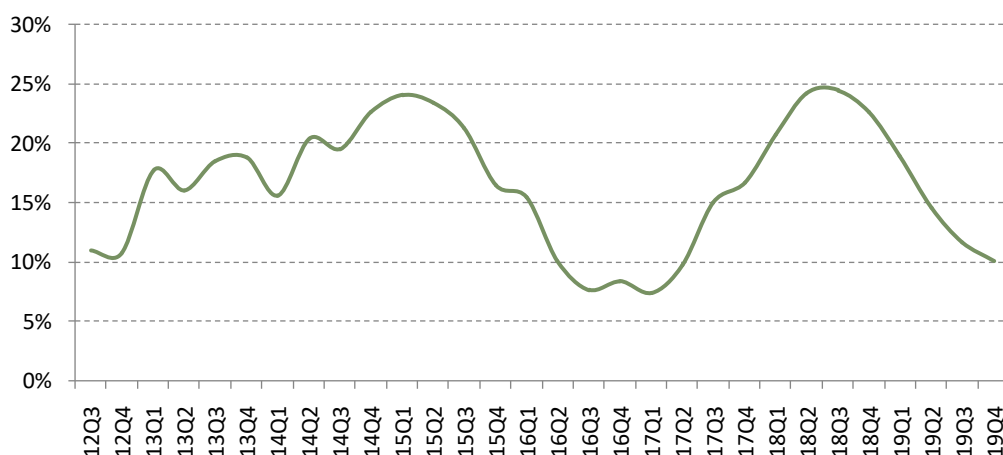
1、开发贷款

2019 年，全国房地产开发贷款余额为 11 万亿元，同比增长 10.1%。从增速上看，2018 年下半年开始，此类增速曲线持续下行，进一步体现了房地产开发领域落实“房住不炒”的政策导向。而此类贷款余额增速曲线下行，客观上也会使得房企的到位资金等状况面临压力。当然在这个阶段，部分房企通过积极发行境内外债券等进行融资，较好地防范了资金方面的压力。但部分高价拿地王的房企，在 2019 年企业经营压力不断增

大，叠加信贷政策收紧的因素，其业务发展困难较大。

近期中国社会经济环境显示，政策层面给予企业开复工等支持力度是在强化的，这在很大程度上也有助于房企信贷关系的稳定。大体上可以判断，此类贷款余额增速曲线继续下行的空间不大，后续也有望进一步上升，这对于改善房企的到位资金状况等具有积极的作用。

图3 全国房地产开发贷款余额同比增速



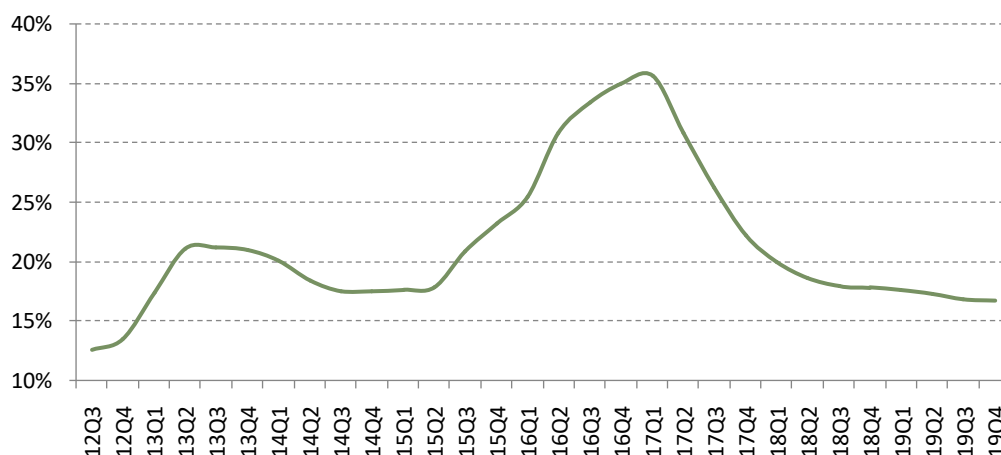
数据来源：中国人民银行、易居研究院

2、住房贷款

2019年，全国个人住房贷款余额为30万亿元，同比增长16.7%。从历史数据看，个人住房贷款余额增速曲线自2017年1季度开始下行，其和房地产管控政策趋严是有密切关联的。但也要看到，到了2018年尤其是下半年，此类曲线下行的节奏明显放缓。到了2019年第4季度，基本上保持了持平的状态。这也说明个人住房贷款领域收紧的力度是在减弱的，客观上有助于购房者入市和房企项目去库存。

2020年预计房贷利率有进一步下调的可能，同时考虑到商业银行可贷资金的额度会比较充足，所以客观上说，这都有助于改善个人按揭贷款的市场环境。基于近期各地住房销售的动态，可以预计，今年1季度住房交易市场将明显降温，个人按揭贷款市场明显会受冲击，贷款增速曲线将继续下行。但到了2季度按揭贷款市场将迎来放松，曲线有很强的拉升迹象。尤其是部分城市若能够降低首付比例，那么更容易推高贷款规模、拉升贷款余额同比增速曲线。

图4 全国个人住房贷款余额同比增速



数据来源：中国人民银行、易居研究院

另外值得注意的是，此次统计的 30 万亿个人按揭贷款，属于存量贷款的概念。2020 年 3 月，存量浮动利率贷款的换锚工作开始启动，利率定价公式将调整，即从原先的“央行基准利率*（1+浮动比例）”调整为“LPR 基础利率+BP 基点”。换言之，此类 30 万亿的贷款自然也会面临合同重新调整的可能。当然，因为 30 万亿贷款包括了部分固定利率贷款等特殊情况，所以从更精确的角度来说，有不超过 30 万亿的房贷合同将面临重新调整的可能。

三、趋势预判

2019 年中国经济继续打好三大攻坚战，其中一项重要内容就是防范化解重大风险。金融风险尤其是信贷风险的化解也是一项重要工作。不过随着中央经济工作会议对 2020 年的工作定调，贷款政策本身就存在趋于宽松的空间。而 2020 年年初新冠肺炎事件的冲击，倒逼各类稳增长的经济政策出台。信贷政策尤其是房贷政策有进一步宽松的可能。

当然，从结构上看，在房地产贷款领域中，目前宽松性的政策内容会更聚焦于开发贷款业务，而不是个人住房贷款业务。部分地方政府和银行的表态也体现了这一思路。比如说今年 2 月份河南驻马店在购房政策松绑后，河南省政府积极进行了约谈，重申房住不炒的导向。而中国建设银行深圳分行近期对部分贷款首付政策给予了澄清，强调政策放松是针对企业经营，而不是个人购房。类似事件都释放了一个信号，即个人住房贷款放松的条件并不成熟，但企业领域的放松概率会更大。结合近期全国各地复工令的精神，预计 3 月份开始商业银行对房企的贷款政策有进一步宽松的可能，其在缓解资金压力、拉动房地产开发投资等方面都有积极的作用。

执笔人：易居研究院智库中心研究总监严跃进

邮 箱：fudan-2007@163.com

电 话：021-60868887



联系方式

地 址：上海市广中路788号秋实楼10楼

邮政编码：200072

电 话：021-60868898(朱老师)

邮 箱：zhuguang@ehousechina.com

传 真：021-60868811

网 址：<http://www.yiju.org>

免责声明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

