



易居季度报告系列

2020 年 1 季度

全国房地产贷款报告

房贷情况

贷款分类

趋势预判

房贷占比低于 30%水平，2 季度将严管违规放贷

核心观点：

- 全国房贷市场呈现降温态势，房贷余额同比增速继续收窄。无论是房企开发贷款还是个人按揭贷款，都呈现类似的降温态势，这和 1 季度全国房地产市场降温等因素有很大的关联。
- 随着 2 季度房地产市场回暖，房贷相关数据也有望反弹，但要防范违规资金进入。2 季度包括房企的项目开工、个人的购房等都会趋于活跃，这会使得相关贷款指标有所反弹。但基于近期信贷政策，违规进入楼市的经营贷和消费贷将面临管控。

中国人民银行每个季度发布《金融机构贷款投向统计报告》，其对于贷款的余额、结构等有较为明确的数据统计，成为我们研究贷款市场、判断贷款政策方向等重要的参考。我们基于央行报告和数据，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。

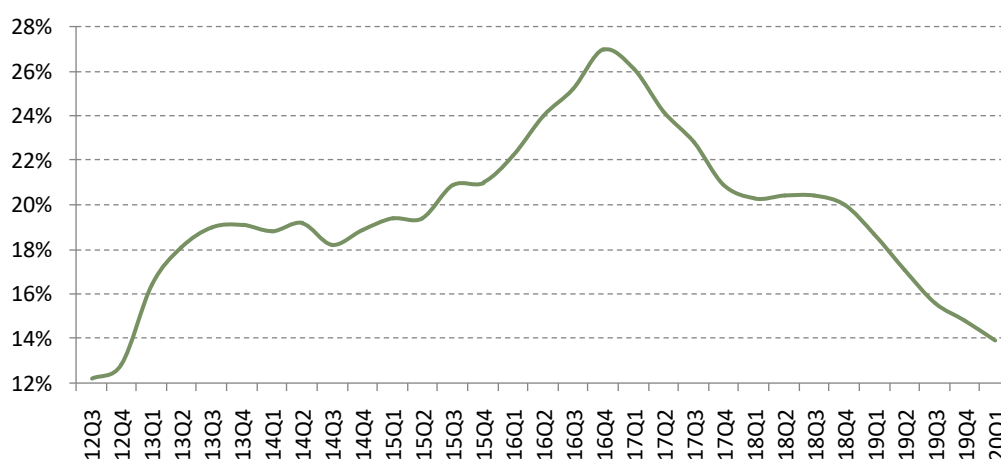
一、房贷情况

1、房贷余额

基于央行《金融机构贷款投向统计报告》，1 季度末，全国房地产贷款余额为 46 万亿元，同比增长 13.9%。观察历史数据，2016 年第 4 季度开始，全国房贷余额增速曲线就呈现了下行的态势。今年 1 季度延续此类态势，相比去年全年 14.8% 的增速继续收窄。这进一步体现了房贷市场降温的特征。

全国房贷市场降温，和房地产市场降温有密切关联。根据国家统计局的数据，今年 1 季度全国房地产开发投资同比增速为-7.7%，房屋新开工面积同比增速为-27.2%，商品房销售面积同比增速为-26.3%。此类数据说明无论是房企投资端还是个人消费端，都出现了明显的降温。这也会使得房贷数据受影响，进而出现增速收窄的现象。

图 1 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

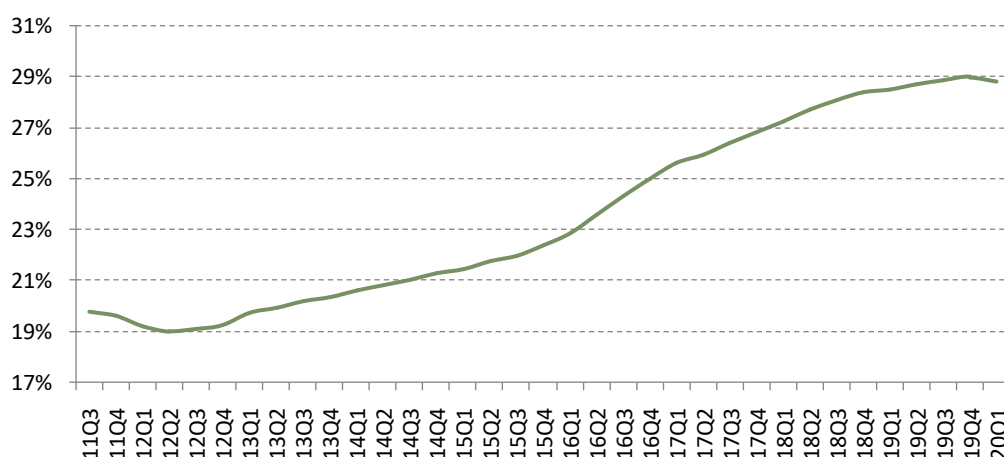
2、房贷占比

本报告定义：房贷占比=房地产贷款余额/金融机构人民币各项贷款余额。计算显示，1 季度末，全国房贷占比为 28.8%，意味着金融机构所有贷款余额中，有 28.8% 的信贷资金是投向房地产领域的。同时，观察历史数据，2019 年房贷占比季度数据呈现攀升态势，但均处于 30% 以下的水平，今年 1 季度也依然保持此类态势，同时相比去年全年 29.0% 的水平有所收窄。今年 1 月，央行金融市场司在新闻发布会上表示，要严控房地产在信贷资源中的占比，引导商业银行切实转变经营思想，把经营重点放在实体经济和小微企业领域。今年 1 季度的房贷占比数据符合央行的政策导向。

从原因上看，这和计算公式中的分母分子变动有关。其中，分母端即 1 季度金融机构人民币各项贷款余额方面，其同比增速为 12.7%，相比去年全年 12.3% 的增速有所扩大。这和 1 季度央行两次降准政策有关。其中 1 月 1 日降准 0.5 个百分点，释放长期资

金约 8000 多亿元,新年首日全面降准释放了积极的信号。3 月 13 日央行又实施了普惠金融定向降准,对达到考核标准的银行定向降准 0.5 至 1 个百分点,同时对符合条件的股份行再额外定向降准 1 个百分点,支持发放普惠金融领域贷款,3 月份的定向降准共释放长期资金约 5500 亿元。两次降准释放了约 1.35 万亿的资金,其为商业银行贷款提供了充裕的现金流和额度。而分子端则为房贷数据,此前已做分析,不再赘述。分母和分子的变动,最终使得房贷占比有所收窄。

图 2 房贷占比的历史走势



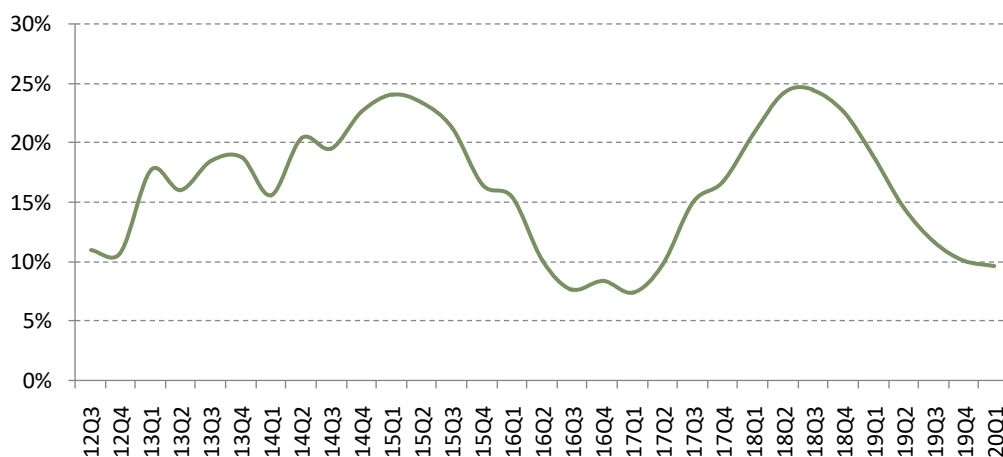
数据来源:中国人民银行、易居研究院

二、贷款分类

1、开发贷款

1 季度末,全国房地产开发贷款余额为 12 万亿元,同比增长 9.6%。观察历史数据,2018 年下半年开始,此类贷款余额同比增速曲线持续下行。今年 1 季度数据也有类似的特征,相比去年全年 10.1%的增速有所收窄。这说明开发贷继续降温。由于今年 2 月份各地普遍不开工,到了 3 月份才陆续复工,所以客观上制约了房企项目开发的节奏,进而也影响了此类开发贷的发放。预计 2 季度随着房企开复工节奏的加快,相关开发贷的审批和发放节奏也会加快,进而会使得开发贷余额同比增速曲线有所反弹。

图 3 全国房地产开发贷款余额同比增速

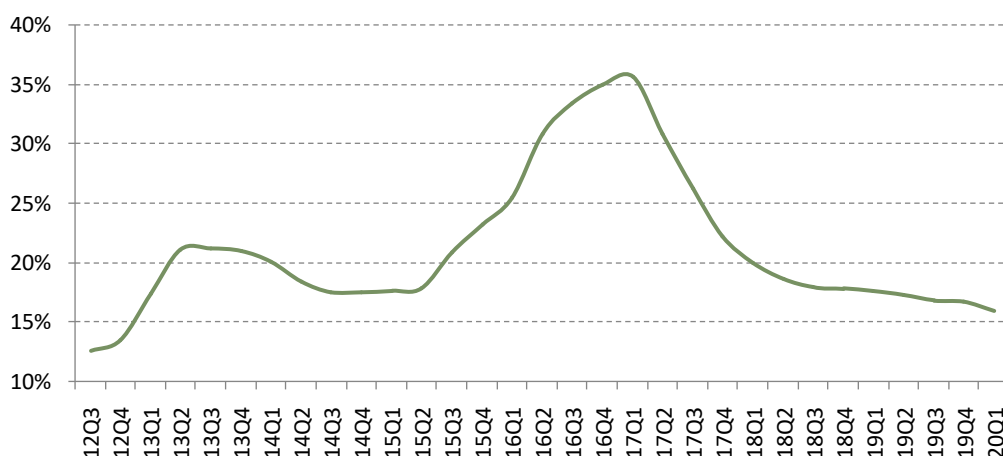


数据来源：中国人民银行、易居研究院

2、住房贷款

1 季度末，全国个人住房贷款余额为 31 万亿元，同比增长 15.9%。从历史数据看，2017 年 1 季度开始，个人住房贷款余额增速曲线就开始下行。今年 1 季度数据也有类似的特征，相比去年全年 16.7% 的增速有所收窄。今年 1 季度全国房屋销售尤其是住宅销售表现较弱，同比下跌较为明显。各类降低首付的地方政策也被叫停，所以客观上这都会限制房贷的发放，最终使得房贷余额同比增速曲线继续下行。但若是后续房屋交易市场回暖，那么此类曲线反弹的可能性依然是很大的。

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

三、趋势预判

观察今年 1 季度末全国房贷数据，可以看出其呈现了降温的态势，这和全国房地产

市场的降温有很大的关联。同时，包括房贷占比等指标没有抬头，继续体现了商业银行严管信贷用途、在房贷领域落实“房住不炒”的导向。不过4月份以来，关于违规资金进入房地产的相关报道增多，此类违规资金包括了个人消费贷和经营贷等。从规范信贷发放、防范违规资金用于炒房等角度出发，至少4部门出台了监管政策，有效地防范了信贷风险，也规范了后续信贷业务的操作。相关政策梳理如下。

表1 4月份全国各地房贷业务规范性政策

时间	部门	相关政策
4月17日	银保监会 浙江监管局	由于个别银行未有效管控贷款资金使用，导致个人消费贷款和个人经营性贷款资金被挪用于购房，对个别银行给予人民币罚款的行政处罚。
4月20日	央行 深圳中支	发布《关于房抵经营贷资金违规流入房地产市场情况的紧急自查通知》，要求严查贷款、企业和房产。
4月22日	银保监会	贷款一定要按照申请贷款时的用途真实使用资金，不能够挪用，如果是通过房产抵押申请的贷款，包括经营和按揭贷款都必须真实遵循申请时的资金用途。要求银行一定要监控资金流向，确保资金运用在申请贷款时的标的上，对于违规把贷款流入到房地产市场的行为要坚决予以纠正。
4月23日	央行 上海总部	坚持“房住不炒”定位，严禁以房产作为风险抵押，通过个人消费贷款和经营性贷款等形式变相突破信贷政策要求，违规向购房者提供资金，影响房地产市场的平稳健康发展。
4月23日	银保监会	人身险部起草了《人身保险公司保单质押贷款管理办法（征求意见稿）》，正在行业内部征求意见。保险公司在签订贷款协议时，应对贷款用途进行审核，并明确要求贷款申请人不得违反国家法律法规和政策规定将所借款项用于房地产等领域。

资料来源：易居研究院根据公开资料整理

总体上看，今年2季度各商业银行对信贷资金的用途、投向会做积极审查，尤其是会严管违规投向房地产的行为，进而鼓励信贷资金更多投向小微企业和实体经济中。从房地产市场的角度看，这也要求相关房企、中介代理机构等合规操作，杜绝诱导购房者违规使用信贷资金的行为。在此类规范的基础上，随着房企新开工节奏的加快以及房屋交易市场的回暖，同时考虑到4月3日央行的降准政策，预计2季度房贷市场也会逐渐活跃起来。

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。

