

贷款集中度管理专题

集中度管理满半年，涉房贷款压降成趋势

前言：

近年来，党中央、国务院多次强调防范化解重大风险尤其是系统性金融风险。各行业中，房地产业金融化泡沫化倾向较强，是现阶段中国金融风险方面最大的“灰犀牛”，也是监管的重中之重。为了进一步落实长效机制、实施好房地产金融审慎管理制度的要求，房地产贷款集中度管理制度于去年底建立。实施半年，取得了怎样的进展？实施效果如何？给房企带来了怎样的影响？以上问题值得关注。

从新规落实情况来看，半年以来房地产贷款余额保持平稳，增速显著回落。增量低于同期，且占同期各项贷款增量比重下降。个人购房贷款余额虽然处于高位，一季度增速上升，但二季度已有所降低。新规政策效果开始显现，信贷结构持续优化，对实体经济薄弱环节支持力度进一步提升，且对于“稳房价”具有积极意义。多数大中型银行半年考达标，涉房贷款态度普遍审慎，下半年压降压力或较上半年有所缓解；从新规对房企的影响来看，开发贷余额存量规模下降，增速继续保持回落趋势。叠加发债紧缩和信托新规实施效果，房企近期主要融资渠道进一步收紧。

一、房贷集中度管理制度实施，旨在提升金融体系韧性和稳健性

央行、银保监会于 2020 年 12 月 31 日正式发布《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》，要求建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度，对房地产贷款余额及个人住房贷款余额设置上限，对超出管理规定要求的银行设置过渡期以进行贷款规模调整，提高金融体系韧性和稳健性，促进房地产市场平稳健康发展。

图 1 房地产贷款集中度管理要求

档次划分	银行名称	房地产贷款占比上限	个人住房贷款上限
第一档：中资大型银行	中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行、中国银行、国家开发银行、交通银行、中国邮政储蓄银行	40%	32.5%
第二档：中资中型银行	招商银行、农业发展银行、浦发银行、中信银行、兴业银行、中国民生银行、中国光大银行、华夏银行、进出口银行、广发银行、平安银行、北京银行、上海银行、江苏银行、恒丰银行、浙商银行、渤海银行	27.5%	20%
第三档：中资小型银行和非县域农合机构	除第二档外的城市商业银行、民营银行、大中城市和城区农合机构	22.5%	17.5%
第四档：县域农合机构	县域农村商业银行、农村合作银行、农村信用合作社	17.5%	12.5%
第五档：村镇银行	村镇银行	12.5%	7.5%

资料来源：中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会

其中，房地产贷款占比是指，银行业金融机构房地产贷款余额占该机构人民币各项贷款余额的比例；个人住房贷款占比是指，个人住房贷款余额占该机构人民币各项贷款余额的比例。计算公式为：

$$\text{房地产贷款占比} = \text{房地产贷款余额} / \text{人民币各项贷款余额} \times 100\%$$

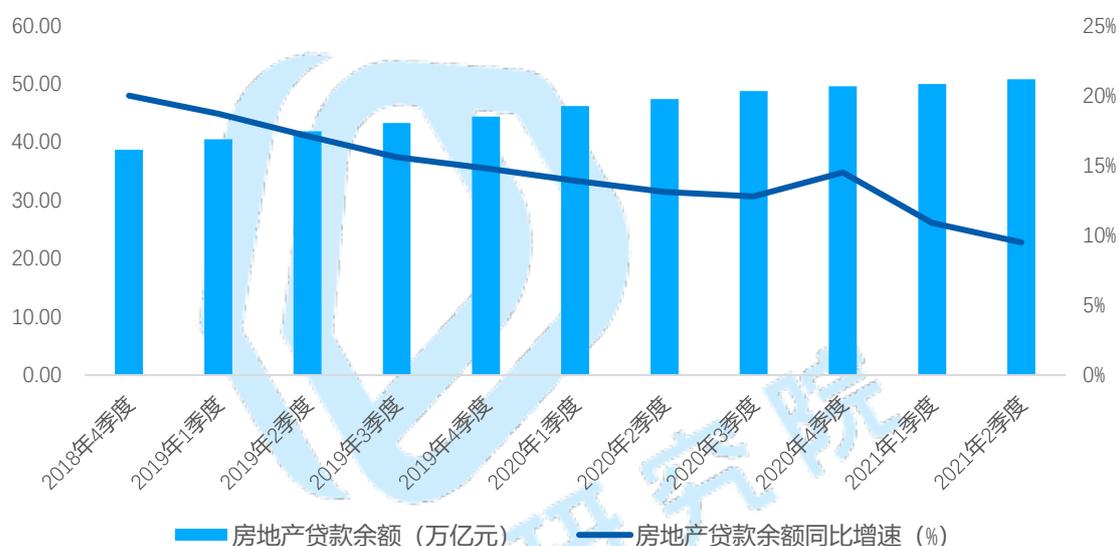
$$\text{个人住房贷款占比} = \text{个人住房贷款余额} / \text{人民币各项贷款余额} \times 100\%$$

二、涉房贷款增速增量持续压降，新规政策效果开始显现

1. 涉房贷款增速持续下降

从央行公布的金融机构贷款投向统计数据来看，截至2021年上半年末，全国主要金融机构（含外资）房地产贷款余额50.8万亿元，同比增长9.5%，增速较3月末低1.4个百分点，低于各项贷款增速2.8个百分点，比上年末增速低2.2个百分点。

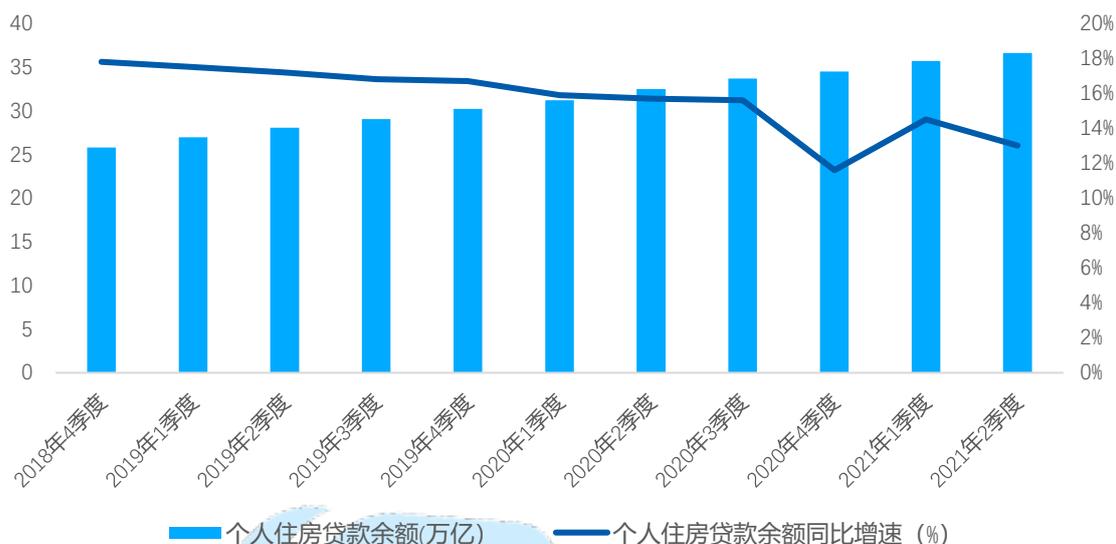
图 2 2018 年 4 季度-2021 年 2 季度 全国房地产贷款余额及同比增速



数据来源：中国人民银行

个人住房贷款余额方面，截至2021年上半年末，我国个人住房贷款余额为36.6万亿元，占全部信贷余额的19.72%。上半年同比增速从2018年第四季度开始持续下降，2021年第一季度小幅回升后，第二季度继续下降至13.0%，增速比上年末回落1.6个百分点。

图3 2018年4季度-2021年2季度 全国个人住房贷款余额及同比增速

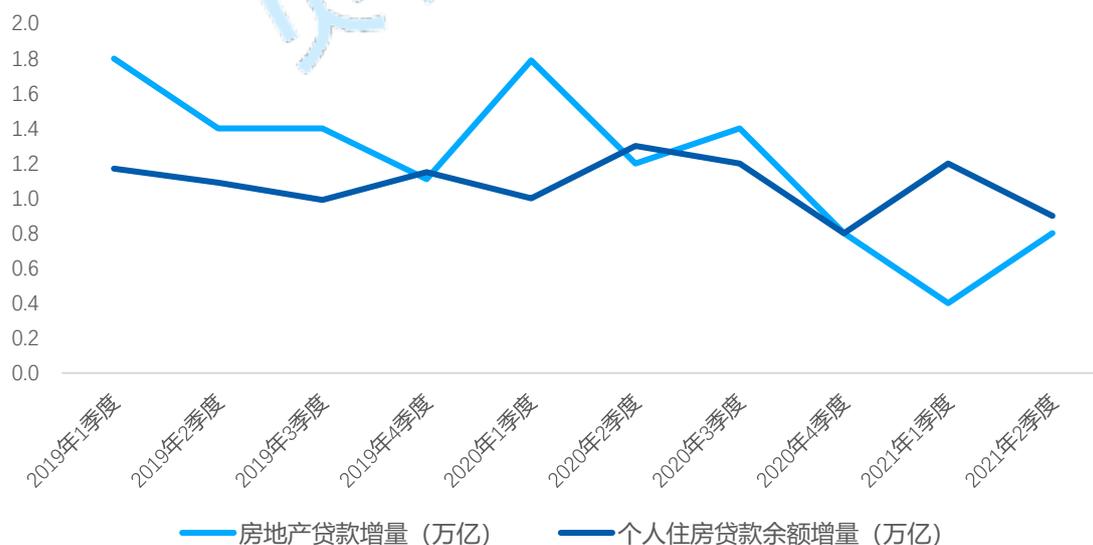


数据来源：中国人民银行

2. 涉房贷款增量继续收缩

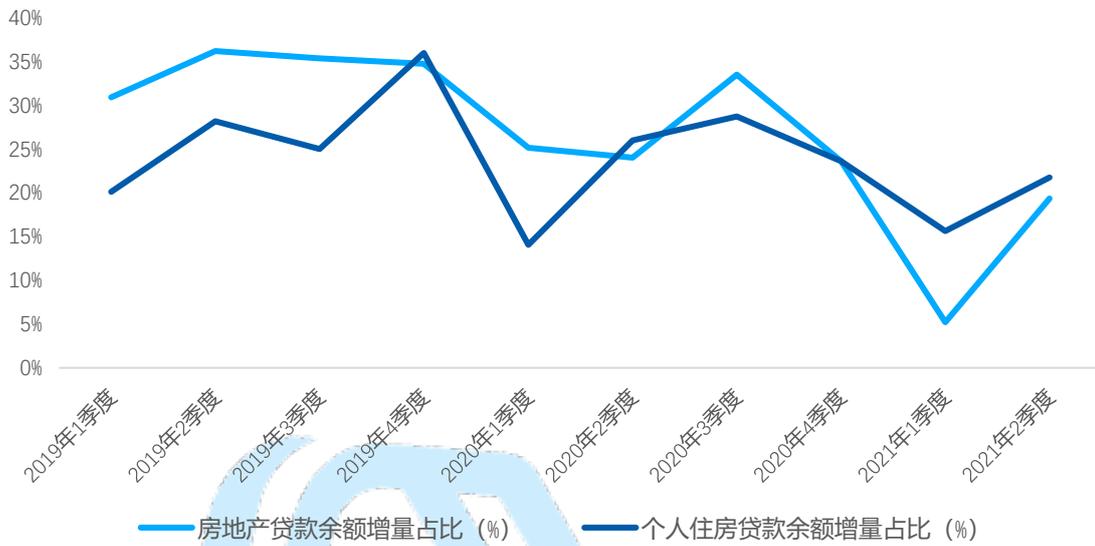
上半年房地产贷款增加2.42万亿元，占同期各项贷款增量的18.9%，比去年上半年水平低5.83个百分点，且2021年第一、二季度增量值均明显低于2019年和2020年同期；个人住房贷款余额增量方面，增量值为2.1万亿元，较去年上半年下降0.2万亿元，占同期各项贷款增量比重较去年变化不大。2021年二季度增量则分别低于2019年和2020年同期。

图4 2019年1季度-2021年2季度 房贷余额及个贷余额增量



数据来源：中国人民银行

图 5 2019 年 1 季度-2021 年 2 季度 房贷余额及个贷余额增量占各项贷款增量比重



数据来源：中国人民银行

3. 银行信贷对重点领域和薄弱环节的支持力度进一步加强

在新规引导下，银行信贷结构持续优化。商业银行把更多的精力放到了支持制造业、三农、小微企业、绿色发展、战略新兴产业等重点领域和薄弱环节。6月末，制造业中长期贷款增速为41.6%，连续4个月超过40%。其中，高技术制造业中长期贷款同比增长达46.3%。普惠小微贷款余额17.7万亿元，同比增长31%，比2020年末高4个百分点。

4. 新规对于“稳房价”具有积极意义

通过统计方法实证检验，2018年四季度至2021年二季度涉房贷款占人民币贷款比重与70个大中城市新建商品住宅价格同比的皮尔逊相关系数达到0.5，相关性较高。根据这一趋势，房贷集中度管理制度管理的常态化，有利于使房价更趋于平稳。长远来看，新规有助于调节市场供求，抑制房地产投机，稳定金融市场、土地市场预期，健全市场化、法治化的房地产金融管理规则。

三、多数大中型银行半年考达标，涉房贷款态度普遍审慎

1. 多数大中型银行半年考达标

新规实施以来，中资大中型银行对房地产相关贷款继续保持审慎态度。根据各上市银行 2021 年中报数据，截至 2021 年 6 月末，18 家样本银行中，共有 15 家银行房地产贷款余额占比符合监管要求，仅 3 家不符合要求。其中，第一档中资大型银行房地产贷款余额占比均符合监管要求。13 家银行个人住房贷款余额占比符合监管要求，5 家不符合要求。2020 年 12 月末，房地产贷款余额占比和个贷余额占比合规银行数则分别为 15 家和 12 家。二者比较来看，本年度银行合规情况继续保持稳定。

根据各上市银行 2021 年中报数据，相比去年末，多数超标银行的两项贷款余额占比有所压降。房地产贷款余额占比方面，北京银行和招商银行分别下降 1.8% 和 0.9%；个人住房贷款余额占比方面，第一档中资大型银行中，中国建设银行和中国邮政储蓄银行分别下降 1.1% 和 0.6%。第二档中资中型银行中，中信银行涉房贷款占比回落并符合新规，北京银行压降 1.1%，兴业银行和招商银行也分别下调 0.7% 和 0.6%。以上银行涉房类贷款下降，一方面反映了银行业高度重视监管合规，另一方面也表现出银行业对高杠杆房企信贷风险的积极防范态度。

值得注意的是，新规对超出管理规定要求的银行设置过渡期，以进行贷款规模调整。2020 年 12 月末，银行业金融机构房地产贷款占比、个人住房贷款占比超出管理要求 2% 以内的，业务调整过渡期为 2 年；超出 2% 以上的，业务调整过渡期为 4 年。超标银行虽然完成压降存在一定压力，但整改时间较为宽裕。

图 6 大中型银行 2021 年 6 月末涉房贷款及占比情况

银行分档	银行名称	个人住房贷款				涉房贷款合计			
		占比	占比要求	超出值	过渡期	占比	占比要求	超出值	过渡期
1	工商银行	30.2%	32.5%	符合	—	33.9%	40%	符合	—
1	建设银行	33.8%	32.5%	1.3%	4 年	37.9%	40%	符合	—
1	农业银行	29.8%	32.5%	符合	—	35.0%	40%	符合	—
1	中国银行	27.1%	32.5%	符合	—	35.0%	40%	符合	—
1	交通银行	21.9%	32.5%	符合	—	27.9%	40%	符合	—
1	邮储银行	33.0%	32.5%	0.5%	2 年	35.1%	40%	符合	—
2	招商银行	26.1%	20%	6.1%	4 年	33.1%	27.5%	5.6%	4 年
2	中信银行	19.7%	20%	符合	—	26.0%	27.5%	符合	—
2	浦发银行	18.9%	20%	符合	—	26.2%	27.5%	符合	—
2	民生银行	13.7%	20%	符合	—	24.1%	27.5%	符合	—
2	兴业银行	25.9%	20%	5.9%	4 年	34.6%	27.5%	7.1%	4 年
2	光大银行	16.6%	20%	符合	—	23.5%	27.5%	符合	—
2	平安银行	9.0%	20%	符合	—	19.1%	27.5%	符合	—
2	北京银行	20.7%	20%	0.7%	2 年	29.8%	27.5%	2.3%	4 年
2	华夏银行	13.9%	20%	符合	—	20.9%	27.5%	符合	—
2	江苏银行	17.8%	20%	符合	—	25.4%	27.5%	符合	—
2	上海银行	12.2%	20%	符合	—	14.8%	27.5%	符合	—
2	浙商银行	7.0%	20%	符合	—	20.6%	27.5%	符合	—

数据来源：各上市银行 2021 年中报

注：采用中报中“本行”口径计算

图7 大中型银行2020年12月末涉房贷款及占比情况

银行分档	银行名称	个人住房贷款				涉房贷款合计			
		占比	占比要求	超出值	过渡期	占比	占比要求	超出值	过渡期
1	工商银行	32.4%	32.5%	符合	—	36.2%	40%	符合	—
1	建设银行	34.9%	32.5%	2.4%	4年	39.0%	40%	符合	—
1	农业银行	30.7%	32.5%	符合	—	35.9%	40%	符合	—
1	中国银行	28.1%	32.5%	符合	—	36.2%	40%	符合	—
1	交通银行	20.4%	32.5%	符合	—	25.9%	40%	符合	—
1	邮储银行	33.6%	32.5%	1.1%	2年	35.2%	40%	符合	—
2	招商银行	26.7%	20%	6.7%	4年	34.0%	27.5%	6.5%	4年
2	中信银行	20.7%	20%	0.7%	2年	20.8%	27.5%	符合	—
2	浦发银行	18.7%	20%	符合	—	26.4%	27.5%	符合	—
2	民生银行	13.4%	20%	符合	—	24.8%	27.5%	符合	—
2	兴业银行	26.6%	20%	6.6%	4年	34.6%	27.5%	7.1%	4年
2	光大银行	16.4%	20%	符合	—	23.8%	27.5%	符合	—
2	平安银行	9.0%	20%	符合	—	19.2%	27.5%	符合	—
2	北京银行	21.8%	20%	1.8%	2年	31.6%	27.5%	4.1%	4年
2	华夏银行	12.9%	20%	符合	—	20.1%	27.5%	符合	—
2	江苏银行	18.6%	20%	符合	—	26.0%	27.5%	符合	—
2	上海银行	11.3%	20%	符合	—	14.5%	27.5%	符合	—
2	浙商银行	6.3%	20%	符合	—	20.1%	27.5%	符合	—

数据来源：各上市银行2020年年报

注：采用年报中“本行”口径计算

2. 大中型银行下半年压降压力或较上半年有所缓解

在2021年上半年和2020年末数据基础上，对下半年一二档大中型银行落实房地产贷款集中度新规，所需的压降幅度进行测算。提出以下前提假设：个人住房贷款占比和涉房贷款占比超限银行将会在规定的过渡期内线性完成压降。

以中国建设银行为例，2020年12月末个人住房贷款占比34.9%，超标2.4%。假定在4年过渡期内匀速压降，每年需压降0.6%，则本年度目标值可以设定为33.1%。上半年个人住房贷款占比33.8%，压降1.1%，“超出值”1.3%（如为负值，代表距离标准尚有空间）。“完成度”达到183%，表示该银行上半年已超额完成全年压降目标。

测算结果发现：第一，大多数大中型银行涉房贷款占比和个人住房贷款占比低于上限，

占比较低的银行可能有增长空间；第二，多数超标银行上半年两项指标的压降完成度已超过目标值的50%，部分银行完成度超过100%，超额完成全年目标。其中，个人住房贷款压降完成度较高，对商品房销售存在一定利好，或有助于部分房企加快资金周转速度。

图8 大中型银行本年度涉房贷款目标值及上半年完成度

分档	名称	个人住房贷款					涉房贷款合计				
		占比	新规标准	超出值	本年度目标值	上半年完成度	占比	新规标准	超出值	本年度目标值	上半年完成度
1	工商银行	30.2%	32.5%	-2.3%	—	—	33.9%	40%	-6.1%	—	—
1	建设银行	33.8%	32.5%	1.3%	33.1%	183%	37.9%	40%	-2.1%	—	—
1	农业银行	29.8%	32.5%	-2.7%	—	—	35.0%	40%	-5%	—	—
1	中国银行	27.1%	32.5%	-5.4%	—	—	35.0%	40%	-5%	—	—
1	交通银行	21.9%	32.5%	-10.6%	—	—	27.9%	40%	-12.1%	—	—
1	邮储银行	33.0%	32.5%	0.5%	33.0%	100%	35.1%	40%	-4.9%	—	—
2	招商银行	26.1%	20%	6.1%	25.0%	64.7%	33.1%	27.5%	5.6%	32.4%	55.4%
2	中信银行	19.7%	20%	-0.3%	—	—	26.0%	27.5%	-1.5%	—	—
2	浦发银行	18.9%	20%	-1.1%	—	—	26.2%	27.5%	-1.3%	—	—
2	民生银行	13.7%	20%	-6.3%	—	—	24.1%	27.5%	-3.4%	—	—
2	兴业银行	25.9%	20%	5.9%	24.95%	42%	34.6%	27.5%	7.1%	32.8%	2.8%
2	光大银行	16.6%	20%	-3.4%	—	—	23.5%	27.5%	-4%	—	—
2	平安银行	9.0%	20%	-11%	—	—	19.1%	27.5%	-8.4%	—	—
2	北京银行	20.7%	20%	0.7%	20.9%	122%	29.8%	27.5%	2.3%	30.6%	175%
2	华夏银行	13.9%	20%	-6.1%	—	—	20.9%	27.5%	-6.6%	—	—
2	江苏银行	17.8%	20%	-2.2%	—	—	25.4%	27.5%	-2.1%	—	—
2	上海银行	12.2%	20%	-7.8%	—	—	14.8%	27.5%	-12.7%	—	—
2	浙商银行	7.0%	20%	-13%	—	—	20.6%	27.5%	-6.9%	—	—

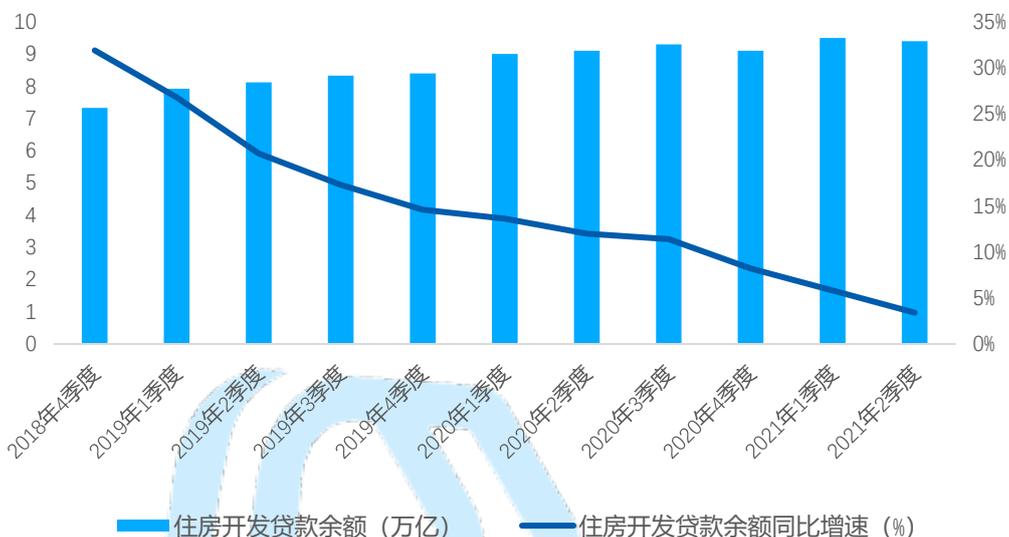
数据来源：贝壳研究院整理

四、房企开发贷增速下降，主要融资渠道继续收紧

随着“三道红线”、房地产贷款集中度管理等金融审慎制度的建立和实施，房企外源性融资受到严控。今年上半年，银行业对新增开发贷的发放更为审慎，收紧力度进一步加大。前两季度，住房开发贷款余额分别为9.5和9.4万亿元。自2018年第4季度以来，开发贷余额增速已经连续11个季度下降，且存在加速下滑趋势。至2021年2季度，增速已下降

至 3.4%，较 3 月末低 2.4 个百分点。

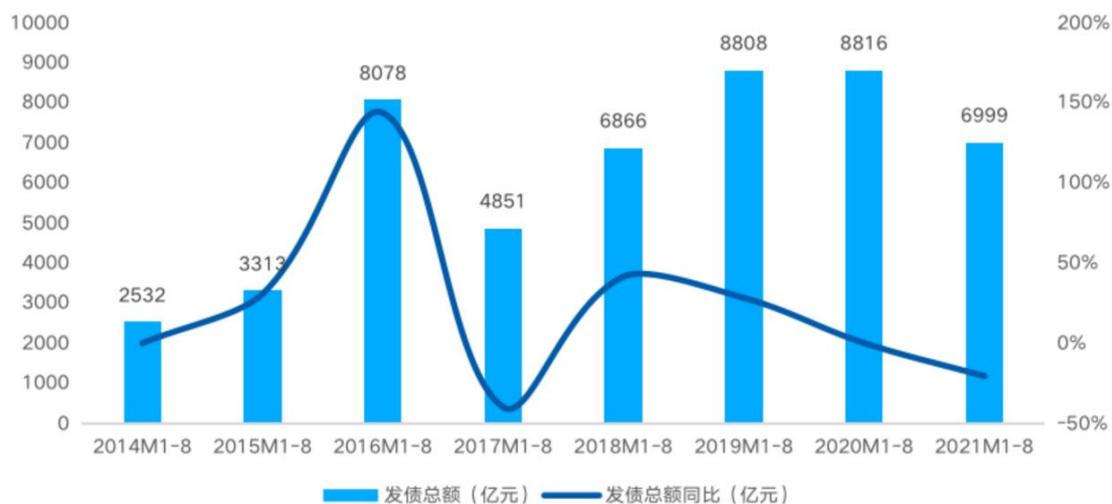
图 9 2018 年 4 季度-2021 年 2 季度住房开发贷款余额及其同比增速情况



数据来源：中国人民银行

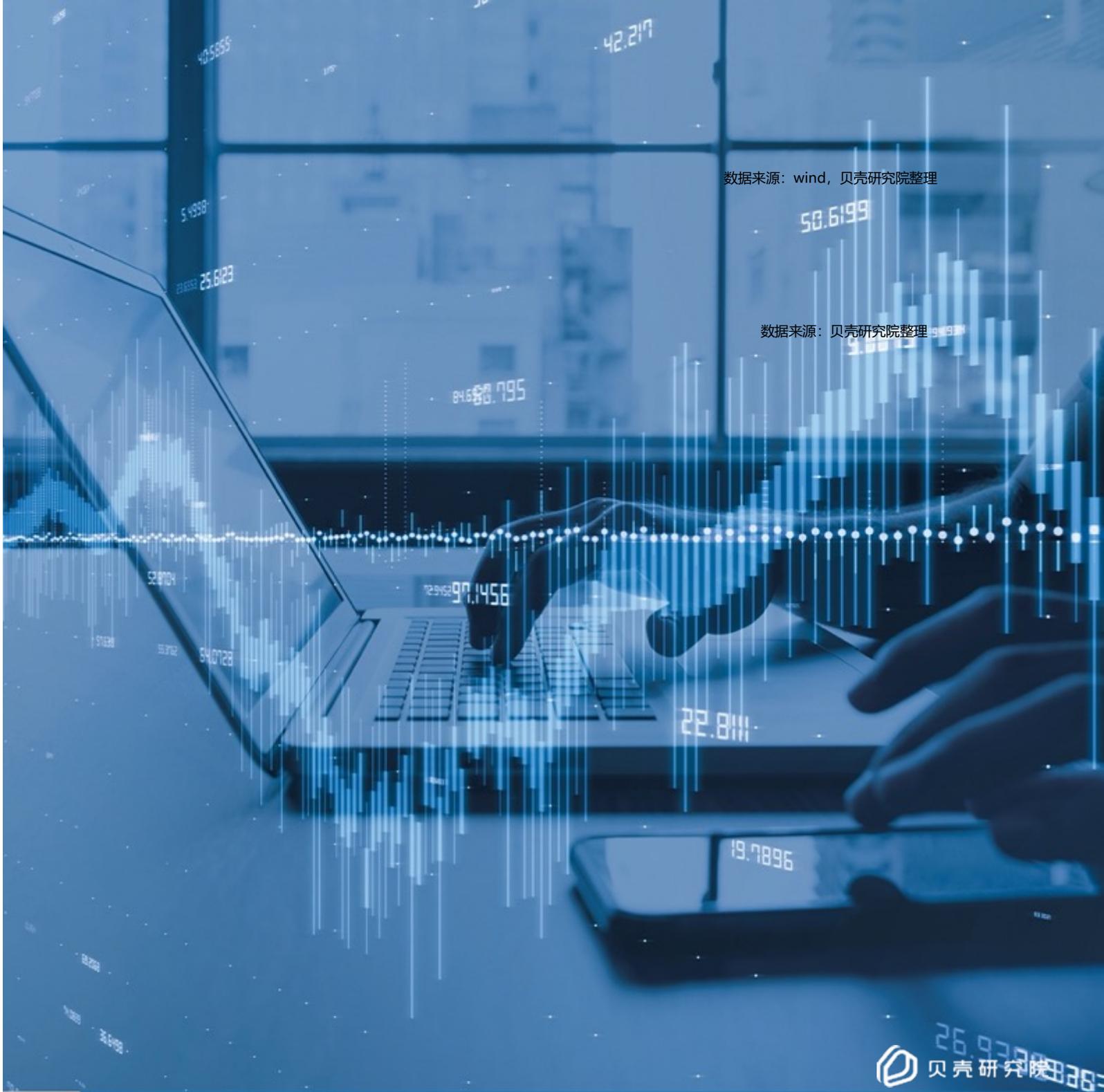
强监管的效果同样体现在其他融资渠道上。债券融资方面，根据贝壳研究院统计，2021 年 1-8 月房企境内外债券融资累计约 6999 亿元，较 2020 年同比下降 21%，金额规模减少 1817 亿元。前 8 月累计增速较前 7 月加速下滑，2021 年 1-8 月发债规模占比 2020 年全年约 58%。信托融资方面，限制“非标”，严管“通道”的效果逐步显现，投向房地产的信托资金余额已经连续 7 个季度下滑。8 月新增投向房地产业信托规模创今年来新低，降至 420.96 亿元。在政策叠加作用下，未来房企融资渠道或将保持收紧态势。

图 10 2014 年至 2021 年 1-8 月房企累计债券融资规模



数据来源: wind, 贝壳研究院整理





数据来源：wind，贝壳研究院整理

数据来源：贝壳研究院整理



免责声明：本文所载信息为研究院分析师独立观点，不代表所在机构意见，亦不保证相关信息的准确性和完整性。文中所述内容和意见仅供参考，不构成市场交易和投资建议。本文版权为贝壳研究院所有，对本文保留一切权利，未经事先许可，任何机构和个人不得翻版、复印、发表或引用本文的任何部分。