

農銀國際
ABC INTERNATIONAL
ABCI SECURITIES COMPANY LIMITED

房地产贷款集中度管理制度的宏观以及行业影响

2021 年 1 月 4 日

房地产贷款集中度管理制度的宏观以及行业影响

一. 政策的宏观影响

为落实党中央、国务院实施好房地产金融审慎管理制度的要求，推动金融供给侧结构性改革，促进房地产和金融市场平稳健康发展，中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会在12月31日发布《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》，建立了银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度。

《通知》明确了房地产贷款集中度管理制度的机构覆盖范围、管理要求及调整机制。综合考虑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。

《通知》表示建立房地产贷款集中度管理制度，是健全我国宏观审慎管理制度和完善房地产金融管理长效机制的重要举措，有助于提高金融体系韧性和稳健性，有助于银行业金融机构优化信贷结构，有助于房地产市场的平稳健康发展，有助于推动金融、房地产同实体经济均衡发展。

从宏观角度来说，《通知》是牢牢坚持房住不炒的地产政策定位的体现，亦是此前出台的“三道红线”新规的延续，旨在通过金融机构约束房企以及个人购房的融资行为，降低房地产金融化带来的潜在风险。《通知》的重点在于控制房地产相关贷款的占比，也就是控制未来数年房地产相关贷款相对于总贷款的增速，而不是要压降贷款的绝对规模。

2020年房地产投资以及销售均录得不俗的增长，首11个月房地产开发投资增长6.8%，远高于整体固定资产投资 2.6%的增速。尽管受新冠肺炎疫情影响，但房地产销售表现强劲，2020年首11个月销售金额增速达至7.2%，高于2019年6.5%的增速。我们预期今年总体人民币新增贷款总额将保持平稳，只不过结构上将发生变化，更多的信贷资源将流入制造业企业、民营小微企业以及高科技企业等。受此影响，今年房地产投资以及房地产销售将小幅回落，但制造业投资、基建投资以及民间私人投资将反弹。我们维持2021年新增人民币贷款与新增社会融资规模或分别达至20.5万亿元人民币及33.0万亿元人民币的预测不变，而2020年我们估计新增人民币贷款与新增社会融资规模将分别达至20.0万亿元人民币及34.0万亿元人民币。值得指出的是，我们预计2021年新增人民币贷款较2020年多增5千亿人民币，但由于2020年超积极的财政政策逐步回归常态，特别国债的退出可能减少政府债券融资，故我们预计2021年新增社会融资规模较2020年减少1万亿人民币。

二. 政策对银行业影响

人民银行与银保监共同发布《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》，就银行房地产相关贷款余额占比设限，包括国有银行的大型银行，房地产贷款占比上限为40%；涵盖股份制银行的中型银行上限则为27.5%；大型银行的个人房贷占比上限为32.5%，中型银行为20%。以占比要求看，新政策对较小型的银行提出的要

求较高，反映监管机构判断较小型银行的客户存在的风险隐忧较大。

图 1:房地产相关贷款占比监管要求

(%)	房地产贷款占比	个人住房贷款占比
大型银行	40.0	32.5
中型银行	27.5	20.0
小型银行及非县域农合机构	22.5	17.5
县域农合机构	17.5	12.5
村镇银行	12.5	7.5

来源: 人民银行,银保监

人行及中银保监联合声明提到，新政策可助市场参与者形成稳定的政策预期，促进房地产市场稳定、健康和可持续发展。从政策层面看，这次新规除了直接压抑银行增加房地产相关贷款的风险曝露，还间接引导银行将新贷款资金投放到受政策支持的领域,诸如小微企业、个体工商户、普惠金融、科技创新、绿色发展等。

根据上市银行 2020 年半年报数据统计，如果按照 2020 年上半年末的贷款组合，大部分银行的房地产相关贷款业务都在限额范围之内。实际上，在房住不炒的政策下，大部份银行近年对房地产相关贷款的态度转为审慎，房地产相关贷款的总贷款占比自 2018 年起一直保稳定，相对整体贷款增长亦明显克制。特别在对公业务中，银行倾向只对较具实力的地产商放贷。

图 2: 大型银行房地产相关贷款占比

2020 年 6 月末	工商银行	建设银行	农业银行	中国银行	交通银行	邮储银行
占总贷款的百分比						
房地产相关贷款	35.8%	40.3%	37.4%	40.5%	29.2%	37.3%
个人住房贷款	30.5%	33.9%	30.4%	30.1%	20.9%	33.6%
监管要求						
房地产相关贷款	40.0%	40.0%	40.0%	40.0%	40.0%	40.0%
个人住房贷款	32.5%	32.5%	32.5%	32.5%	32.5%	32.5%
监管要求较实际占比差异						
房地产相关贷款	4.2%	-0.3%	2.6%	-0.5%	10.8%	2.7%
个人住房贷款	2.0%	-1.4%	2.1%	2.4%	11.6%	-1.1%

来源:公司

图 3：中型银行房地产相关贷款占比

2020 年 6 月末	招商银行	民生银行	中信银行	光大银行	渤海银行	浙商银行	兴业银行	华夏银行	浦发银行	平安银行
占总贷款的百分比										
房地产相关贷款	37.9%	24.1%	31.8%	26.8%	35.2%	24.5%	37.2%	25.2%	31.9%	31.3%
个人住房贷款	26.4%	12.5%	21.7%	15.1%	17.6%	5.9%	25.7%	12.0%	19.3%	18.2%
监管要求										
房地产相关贷款	27.5%	27.5%	27.5%	27.5%	27.5%	27.5%	27.5%	27.5%	27.5%	27.5%
个人住房贷款	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%
监管要求较实际占比差异										
房地产相关贷款	-10.4%	3.4%	-4.3%	0.7%	-7.7%	3.0%	-9.7%	2.3%	-4.4%	-3.8%
个人住房贷款	-6.4%	7.5%	-1.7%	4.9%	2.4%	14.1%	-5.7%	8.0%	0.7%	1.8%

来源:公司

尽管如此，仍然有部分银行超出监管要求，其中以招商银行及兴业银行超出限额的比例较大，需要以较大力度调整其贷款组合。但对于在 2020 年末占比超额的银行，基于金融系统稳定的政策大原则，这次新规亦有所酌情。通知明确，金融机构的放贷超出机制要求 2 个百分点以内的，将给予业务调整过渡期为自通知实施之日起 2 年；超出 2 个百分点及以上的，业务调整过渡期为自通知实施之日起 4 年。房地产贷款比例、个人住房贷款占比例的业务调整过渡期分别设置。因此我们认为这次监管规定的实行对银行业来说属较宽松，对行业的影响亦属可控。

三. 政策对房地产影响

继三条红线后，监管机构在 2021 年推出《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》，进一步规范房地产板块银行贷款集中度。新政策对房地产板块影响有以下几方面：**1）限制个人住房贷款增长以防止房价过热：**此次管理制度在设置房地产贷款余额占比上限的同时，还单独设置了个人住房贷款余额占比上限。近年来，个人住房贷款增长较快是推升房地产贷款占比的重要原因。以 2020 年 9 月末数字为例，个人住房贷款余额为 33.59 万亿人民币，同比上升 15.7%；房产开发贷款余额为 12.16 万亿人民币，同比只增 8.2%。房贷资金涌入房地产市场，一方面推高房价，另一方面使居民部门杠杆率上升。专门设置个人住房贷款余额上限要求，既有利于抑制居民杠杆率，也可以防范个别银行大幅压缩其他房地产贷款以支持个人住房贷款增长。虽然现时大部分银行均未超出新规所定其不同档次的上限，但未来受制新规所定要求，增加个人住房贷款的空间变得有限。**2）对一二线城市影响高于三四线：**由于一二线城市房价过去累积大量升幅，房价变得难以负担，一二线城市依赖房贷买房的比例明显高于三四线。国家统计局 70 大城市数据显示，2020 年 11 月末一、二及三线城市二手住宅房价较 5 年前

分别上升 49%、32%和 24%。三四线城市住宅总价较低，以房贷购房的买家较容易从其它渠道获得资金，或能以现金全款置业。限制个人住房贷款集中度或对一二线城市的住房销售和房价有较大影响。**3）资金或流向长租公寓企业：**为支持大力发展住房租赁市场，住房租赁有关贷款暂不纳入房地产贷款占比计算。此前，中央经济工作会议提出“高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租政策”。据悉，目前人民银行正会同相关部门研究制定住房租赁金融业务有关意见，并建立相应统计制度，届时对于符合定义的住房租赁有关贷款，将不纳入集中度管理统计范围。**4）中小型开发商融资更困难：**按不同银行规模定下统一房地产贷款比例上限下，银行将更倾向放贷给大型优质的开发商。中小型开发商将面临更大的再融资风险，开发贷的利率或进一步上升。

附录 1

图 4: 金融机构贷款投向统计 - 2020 年前三季度新增人民币贷款 27%进入房地产市场

	2017 年末	2018 年末	2019 年末	9/2020 末
金融机构人民币各项贷款余额 (万亿元)	120.1	136.3	153.11	169.37
同比增长	12.7%	13.5%	12.3%	13.0%
全年增加 (万亿元)	13.5	16.17	16.81	**前三季度增加 16.26**
人民币房地产贷款余额	32.2	38.7	44.41	48.83
同比增长	20.9%	20.0%	14.8%	12.8%
全年增加 (万亿元)	5.6	6.45	5.71	**前三季度增加 4.42**
其中,				
I. 房产开发贷款余额 (万亿元)	7	10.19	11.22	12.16
同比增长	21.7%	22.6%	10.1%	8.2%
其中，保障性住房开发贷款 (万亿元)	3.3	4.32	4.61	4.73
同比增长	32.6%	29.5%	6.7%	1.7%
II. 个人住房贷款余额 (万亿元)	21.9	25.75	30.07	33.59
同比增长	22.2%	17.8%	16.7%	15.7%
人民币房地产贷款余额/金融机构人民币各项贷款余额	**26.8%**	**28.4%**	**29.0%**	**28.8%**
房产开发贷款余额/金融机构人民币各项贷款余额	5.8%	7.5%	7.3%	7.2%
个人住房贷款余额/金融机构人民币各项贷款余额	**18.2%**	**18.9%**	**19.6%**	**19.8%**

来源：人民银行-金融机构贷款投向统计报告

附录 2

中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会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

中国人民银行上海总部，各分行、营业管理部，各省会（首府）城市中心支行，各副省级城市中心支行；各银保监局；国家开发银行，各政策性银行、国有商业银行、股份制商业银行，中国邮政储蓄银行：

为增强银行业金融机构抵御房地产市场波动的能力，防范金融体系对房地产贷款过度集中带来的潜在系统性金融风险，提高银行业金融机构稳健性，人民银行、银保监会决定建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度。现将有关事项通知如下：

一、本通知所称银行业金融机构是指在中华人民共和国境内设立的中资法人银行业金融机构。

二、本通知所称房地产贷款集中度管理是指银行业金融机构（不含境外分行）房地产贷款余额占该机构人民币各项贷款余额的比例（以下简称房地产贷款占比）和个人住房贷款余额占该机构人民币各项贷款余额的比例（以下简称个人住房贷款占比）应满足人民银行、银保监会确定的管理要求，即不得高于人民银行、银保监会确定的房地产贷款占比上限和个人住房贷款占比上限，开发性银行和政策性银行参照执行。

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

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

三、人民银行、银保监会根据银行业金融机构资产规模及机构类型，分档对房地产贷款集中度进行管理（具体分档及相应管理要求见附件），并综合考虑银行业金融机构的规模发展、房地产系统性金融风险表现等因素，适时调整适用机构覆盖范围、分档设置、管理要求和相关指标的统计口径。

四、人民银行副省级城市中心支行以上分支机构会同所在地银保监会派出机构，可在充分论证的前提下，结合所在地经济金融发展水平、辖区内地方法人银行业金融机构的具体情况和系统性金融风险特点，以本通知第三档、第四档、第五档房地产贷款集中度管理要求为基准，在增减 2.5 个百分点的范围内，合理确定辖区内适用于相应档次的地方法人银行业金融机构房地产贷款集中度管理要求。人民银行、银保监会将对人民银行副省级城市中心支行以上分支机构、银保监会派出机构确定辖区内地方法人银行业金融机构房地产贷款集中度管理要求的行为进行监督管理。

五、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，超出 2 个百分点以内的，业务调整过渡期为自本通知实施之日起 2 年；超出 2 个百分点及以上的，业务调整过渡期为自本通知实施之日起 4 年。房地产贷款占比、个人住房贷款占比的业务调整过渡期分别设置。

六、房地产贷款集中度超出管理要求的银行业金融机构，须制定业务调整过渡期内逐步达到管理要求的调整方案，明确向管理要求边际收敛的具体举措。适用于第一档和第二档房地产贷款集中度管理要求的银行业金融机构，于本通知实施之日起 1 个月内将调整方案报送人民银行、银保监会，并按季度报告执行情况。适用于第三档、第四档、第五档房地产贷款集中度管理要求的银行业金融机构，于本通知实施之日起 1 个月内将调整方案报送当地人民银行分支机构、银保监会派出机构，并按季度报告执行情况。

七、人民银行、银保监会及人民银行分支机构、银保监会派出机构定期监测、评估执行情况。

八、房地产贷款集中度符合管理要求的银行业金融机构，应稳健开展房地产贷款相关业务，保持房地产贷款占比、个人住房贷款占比基本稳定。

九、业务调整过渡期结束后因客观原因未能满足房地产贷款集中度管理要求的，由银行业金融机构提出申请，经人民银行、银保监会或当地人民银行分支机构、银保监会派出机构评估后认为合理的，可适当延长业务调整过渡期。

十、人民银行、银保监会将对未执行本通知要求的银行业金融机构，采取额外资本要求、调整房地产资产风险权重等措施。

十一、本通知自 2021 年 1 月 1 日起实施。

请人民银行上海总部，各分行、营业管理部，各省会（首府）城市中心支行，各副省级城市中心支行将本通知转发至辖区内人民银行分支机构、城市商业银行、农村商业银行、农村合作银行、农村信用社、村镇银行、民营银行。请各银保监局将本通知转发至辖内各银保监分局。

房地产贷款集中度管理要求

银行业金融机构分档类型	房地产贷款占比上限	个人住房贷款占比上限
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[1]		
城市商业银行[2]、民营银行	22.5%	17.5%
大中城市和城区农合机构		
第四档：县域农合机构		
县域农合机构	17.5%	12.5%
第五档：村镇银行		
村镇银行	12.5%	7.5%

注：1. 农合机构包括: 农村商业银行、农村合作银行、农村信用合作社。

2. 不包括第二档中的城市商业银行。

附录 3

中国人民银行 银保监会关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的答记者问

1、为什么要建立房地产贷款集中度管理制度？

近年来，在党中央、国务院统一部署下，房地产长效机制实施取得明显成效。根据党中央、国务院关于进一步落实房地产长效机制、实施好房地产金融审慎管理制度的要求，人民银行、银保监会借鉴国际经验并结合我国国情，研究制定了房地产贷款集中度管理制度，以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。同时，推动金融供给侧结构性改革，强化银行业金融机构内在约束，优化信贷结构，支持制造业、科技等经济社会发展重点领域和小微、三农等薄弱环节融资，推动金融、房地产同实体经济均衡发展。

2、房地产贷款集中度管理制度的主要内容是什么？

房地产贷款集中度管理制度是指，在我国境内设立的中资法人银行业金融机构，其房地产贷款余额占比及个人住房贷款余额占比应满足人民银行、银保监会确定的管理要求，即不得高于人民银行、银保监会确定的相应上限。

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，分档设定了房地产贷款集中度管理要求。管理要求的设定综合考虑了银行类型、存量房地产贷款业务现状及未来空间。同时，为体现区域差异，确定地方法人银行业金融机构的房地产贷款集中度管理要求时，可以有适度的弹性。管理制度还设置了过渡期，以保证政策的平稳实施，促进房地产市场和金融市场平稳健康发展。管理要求以法人（不含境外分行）为单位设定并执行，对全国性银行在各地的分支机构不单独设定要求。

当前超出管理要求的银行业金融机构，应结合自身实际，制定过渡期业务调整方案；符合管理要求的银行业金融机构，应稳健开展房地产贷款相关业务，人民银行、银保监会将密切监测相关银行业金融机构房地产贷款业务开展情况，对异常增长的，将督促采取措施及时予以校正。

为支持大力发展住房租赁市场，住房租赁有关贷款暂不纳入房地产贷款占比计算。目前，人民银行正会同相关部门研究制定住房租赁金融业务有关意见，并建立相应统计制度，届时对于符合定义的住房租赁有关贷款，将不纳入集中度管理统计范围。

为配合资管新规的实施，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。

3、建立房地产贷款集中度管理制度对房地产市场会产生怎样的影响？

2019 年以来，人民银行、银保监会已就房地产贷款集中度管理制度开展了广泛调研，与金融机构进行了充分的沟通，相关指标设定充分考虑了银行业金融机构实际情况，并采取了分类分档、差别化过渡期、区域调节机制等多种机制安排。目前，大部分银行业金融机构符合管理要求，人民银行、银保监会将要求其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。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。

总体而言，建立房地产贷款集中度管理制度，有利于市场主体形成稳定的政策预期，有利于房地产市场平稳健康可持续发展。

权益披露

分析员姚少华、欧宇恒、董耀基作为本研究报告全部或部分撰写人，谨此证明有关就研究报告中提及的所有公司及/或该公司所发行的证券所做出的观点，均属分析员之个人意见。分析员亦在此证明，就研究报告内所做出的推荐或个人观点，分析员并无直接或间接地收取任何补偿。此外，分析员及分析员之关联人士并没有持有研究报告内所推介股份的任何权益，并且没有担任研究报告内曾提及的上市法团的高级工作人员。

权益披露

农银国际证券有限公司及/或与其联属公司,曾在过去12个月内,与本报告提及的公司有投资银行业务关系。

免责声明

报告只为客户使用，并只在适用法律允许的情况下分发。本研究报告并不牵涉具体使用者的投资目标，财务状况和特殊要求。该等信息不得被视为购买或出售所述证券的要约或要约邀请。我等并不保证该等信息的全部或部分可靠，准确，完整。该报告不应代替投资人自己的投资判断。文中分析建立于大量的假设基础上，我等并不承诺通知阁下该报告中的任何信息或观点的变动，以及由于使用不同的假设和标准，造成的与其它分析机构的意见相反或不一致。分析员(们)负责报告的准备，为市场信息采集、整合或诠释，或会与交易、销售和其它机构人员接触。农银国际证券有限公司不负责文中信息的更新。农银国际证券有限公司对某一或某些公司内部部门的信息进行控制，阻止内部流动或者进入其它部门及附属机构。.负责此研究报告的分析员的薪酬完全由研究部或高层管理者(不包括投资银行)决定。分析员薪酬不取决于投行的收入，但或会与农银国际证券有限公司的整体收入(包括投行和销售部)有关。报告中所述证券未必适合在其它司法管辖区销售或某些投资人。文中所述的投资价格和价值、收益可能会有波动，历史表现不是未来表现的必然指示。外币汇率可能对所述证券的价格、价值或收益产生负面影响。如需投资建议、交易执行或其它咨询，请您联系当地销售代表。农银国际证券有限公司或任何其附属机构、总监、员工和代理，都不为阁下因依赖该等信息所遭受的任何损失而承担责任。进一步的信息可应要求而提供。
版权所有 2021 年农银国际证券有限公司
该材料的任何部分未经农银国际证券有限公司的书面许可不得复印、影印、复制或以任何其他形式分发

办公地址:　香港中环干诺道中 50 号中国农业银行大厦 10 楼农银国际证券有限公司
电话:　(852)3666 0002