

金融资管专题系列

## 又一道红线——房地产贷款集中度管理新规

高彦如

### 主要观点

- ▶ 12月31日，央行、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》，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。
- ▶ 这项新规是对“十四五”规划建议中“推动金融、房地产同实体经济均衡发展”的落实，从金融机构角度控制房地产贷款比例。
- ▶ 短期来看，总体比例的设置参考了银行房地产贷款现状，并给了充分的弹性空间设置；长期来看，整体房地产贷款占比将逐步下降。
- ▶ 房地产融资的其他途径也不好走，预计未来对债券和ABS的准入和把关会有一定节制；MBS最终很大概率会纳入统计口径，但是只纳入总的房地产贷款，不纳入个人住房按揭贷款。
- ▶ 房地产贷款新规有助于解决房地产开发区域不平衡和房住不炒问题，对集团而言，建议集团金融与投资业务避开其中风险点。

## 目录

一、主要内容 .....	3
二、政策解读 .....	4
(一) 这是一项宏观审慎管理，控制房地产贷款比例.....	4
(二) 政策力度短期较为温和.....	6
(三) 双“保”稳定房地产市场中长期预期.....	8
(四) 房地产贷款余额包含的类别很重要.....	8
三、政策影响 .....	10
(一) 房地产融资的其他途径也不好走.....	10
(二) 尚未纳入的 MBS 未来仍可能纳入统计口径.....	11
(三) 有助于解决房地产开发区域不平衡和房住不炒问题.....	11
(四) 建议集团金融与投资业务避开其中风险点.....	11

CITIC  
GROUP

12月31日，央行、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》，自2021年1月1日起实施。《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，并建立区域差异化调节机制。

## 一、主要内容

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）房地产贷款余额占比和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。

管理制度根据银行业金融机构的资产规模、机构类型等因素，分中资大型银行、中型银行、小型银行、县域农合机构和村镇银行等五档设定了管理要求。同时，对地方法人银行业金融机构（三、四、五档）的房地产贷款集中度管理要求设置了弹性（基准增减2.5个百分点范围内）。

过渡期方面，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。

表 1: 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
<b>第一档：中资大型银行</b>		
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%
<b>第二档：中资中型银行</b>		
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%
<b>第三档：中资小型银行和非县域农合机构<sup>1</sup></b>		
城市商业银行 <sup>2</sup> 、民营银行	22.5%	17.5%
大中城市和城区农合机构		
<b>第四档：县域农合机构</b>		
县域农合机构	17.5%	12.5%
<b>第五档：村镇银行</b>		
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。

## 二、政策解读

### (一) 这是一项宏观审慎管理，控制房地产贷款比例

这项措施典型属于宏观审慎的范畴，即央行不去管具体某一家房企或者具体某一个项目的融资情况，而是对银行整体设置一个宏观比例。若未来商业银行要想继续发放房地产贷款，必须首先做大分母，例如大行要想新增 40 亿房地产贷款融资，首先必须增加 60 亿元其他

类别的贷款，这样才能使得总体比例控制在40%左右。这项政策是对“十四五”规划建议中“推动金融、房地产同实体经济均衡发展”的落实。央行发明的这一套全新的监管体系，未来灵活运用空间很大。短期来看，各家银行对上面的比例设定非常重视；但是长远来看，具体比例不那么重要，根据以往央行对宏观审慎参数调整的经历来判断，央行在2-3年内可能会调整具体参数。

房地产贷款历来是宏观审慎管理制度关注的重点领域。从国际经验看，银行房地产贷款风险敞口持续增长，可能导致其资产质量易受房地产价格波动冲击，增加金融体系脆弱性，可能潜藏系统性金融风险。人民银行、银保监会推出房地产贷款集中度管理，对于银行房地产贷款余额占比提出上限要求，将从供给侧抑制银行的放贷冲动，有助于抑制我国银行体系对房地产风险敞口的过快增长，有助于提高金融体系应对市场波动的韧性和稳健性。与此同时，建立房地产贷款集中度管理、加强房地产宏观审慎管理也有助于引导金融资源从房地产转向实体经济。

总体来看，2020年针对房地产的金融监管趋严，前有三道红线从房地产企业的融资需求端进行监管，后有针对金融机构的房地产贷款集中度管理规定。

表 2: 三道红线

一	剔除预收款后，资产负债率大于70%
二	净负债率大于100%

三	现金短债比小于1倍
红（三线超出阈值）	有息负债规模以2019年6月底为上限
橙（两线超出阈值）	有息负债规模年增速不得超过5%
黄（一线超出阈值）	有息负债规模年增速不得超过10%
绿（三线均未超出阈值）	有息负债规模年增速不得超过15%

## （二）政策力度短期较为温和

第一档大型中资银行已有两家银行踩线了，建设银行和是邮储银行，个人住房贷款占比都超过了上限，整改过渡期为两年。

表 3：以上市商业银行 6 月末贷款情况看政策力度

分档类型	2020年6月末	房地产贷款余额占比	房地产贷款占比上限	房地产贷款过渡期年限	个人住房贷款占比	个人住房贷款占比上限	个人住房贷款过渡期年限	监管要求-现实占比	贷款总额同比增速	房地产贷款同比增速	个人住房贷款同比增速
第一档 中资大型 银行	工商银行	35.8%	40.0%		30.5%	32.5%		-2.0%	10.5%	10.3%	11.6%
	建设银行	39.0%	40.0%		34.4%	32.5%	2年	1.9%	13.3%	11.6%	10.7%
	农业银行	35.9%	40.0%		30.5%	32.5%		-2.0%	11.9%	12.6%	12.7%
	中国银行	38.5%	40.0%		30.2%	32.5%		-2.3%	11.4%	13.5%	12.5%
	邮储银行	35.2%	40.0%		33.6%	32.5%	2年	1.1%	16.6%	18.0%	17.7%
	交通银行	26.5%	40.0%		20.9%	32.5%		-11.6%	11.7%	15.4%	12.1%
第二档 中资中型 银行	招商银行	33.2%	27.5%	4年	24.7%	20.0%	4年	4.7%	12.2%	17.1%	15.9%
	浦发银行	27.9%	27.5%	2年	19.3%	20.0%		-0.7%	12.6%	21.6%	21.2%
	兴业银行	33.7%	27.5%	4年	25.7%	20.0%	4年	5.7%	16.0%	19.7%	16.0%
	中信银行	26.7%	27.5%		19.8%	20.0%		-0.2%	9.9%	8.4%	13.6%
	民生银行	25.8%	27.5%		12.5%	20.0%		-7.5%	19.3%	20.5%	35.1%
	光大银行	23.1%	27.5%		15.1%	20.0%		-4.9%	12.7%	11.1%	11.5%
	平安银行	29.3%	27.5%	2年	18.2%	20.0%		-1.8%	20.5%	89.9%	142.9%
	华夏银行	20.0%	27.5%		12.0%	20.0%		-8.0%	14.6%	20.3%	24.9%
	浙商银行	20.2%	27.5%		5.9%	20.0%		-14.1%	21.5%	41.1%	52.3%
上海银行	24.7%	27.5%		10.2%	20.0%		-9.8%	11.2%	0.4%	31.1%	
江苏银行	25.2%	27.5%		17.7%	20.0%		-2.3%	17.9%	39.3%	29.9%	
第三档 中资小型 银行和非 县城农合 机构	宁波银行	6.3%	20%-25%		1.1%	15%-20%		-18.9%	33.2%	38.3%	436.5%
	南京银行	13.6%	20%-25%		10.6%	15%-20%		-9.4%	21.6%	17.2%	14.6%
	渝农商行	18.4%	20%-25%		16.9%	15%-20%		-3.1%	14.1%	17.0%	22.1%
	杭州银行	24.9%	20%-25%		14.4%	15%-20%		-5.6%	16.8%	39.3%	22.9%
	长沙银行	18.1%	20%-25%		15.5%	15%-20%		-4.5%	24.3%	19.7%	36.8%
	成都银行	35.8%	20%-25%	4年	26.0%	15%-20%	4年	6.0%	18.9%	24.4%	28.1%
	贵阳银行	15.8%	20%-25%		7.9%	15%-20%		-12.1%	10.8%	19.6%	20.6%
	郑州银行	32.9%	20%-25%	4年	18.4%	15%-20%		-1.6%	21.4%	56.5%	79.7%
	青岛农商行	31.6%	20%-25%	4年	19.9%	15%-20%		-0.1%	38.5%	46.0%	24.2%
	苏州银行	16.9%	20%-25%		13.3%	15%-20%		-6.7%	17.7%	25.3%	38.2%
	青农商行	30.0%	20%-25%	4年	11.9%	15%-20%		-8.1%	20.9%	36.9%	42.0%
	西安银行	20.1%	20%-25%		11.8%	15%-20%		-8.2%	15.0%	7.0%	28.7%
	无锡银行	12.1%	20%-25%		10.9%	15%-20%		-9.1%	14.4%	26.7%	29.2%
苏农银行	11.2%	20%-25%		8.9%	15%-20%		-11.1%	16.8%	16.5%	16.9%	
第四档 县城农合	常熟银行	8.9%	15%-20%		7.8%	10%-15%		-7.2%	21.2%	38.5%	46.0%
张家港行	10.5%	15%-20%		9.3%	10%-15%		-5.7%	19.1%	36.3%	44.7%	

第二档中型中资银行中有四家超过上限的，招商银行、浦发银行、兴业银行和平安银行，其中招商和兴业房地产贷款和个人住房贷款占比都超过了上限较多，整改过渡期为四年。

短期来看，总体比例的设置参考了银行房地产贷款现状，并给了充分的弹性空间设置，主要体现在过渡期足够长（2年或者4年），并给予地方中心支行上下2.5个百分点浮动空间，过渡期结束如果监管认为合理仍然可以延期。其实过去一年多来，央行已经通过窗口指导形式实施了房地产贷款总体占比要求，这次只是将过去的实践正式落实为监管文件规章制度。

长期来看，会导致整体全行业房地产贷款占比逐步下降。注意央行的一个重要表述：**已经达标的银行要保持房地产贷款比例总体稳定。**意思就是，未达标的需要逐步压降房地产贷款占比，已经达标稳住（比如平安银行和宁波银行房地产贷款占比很低，新规之后就比较吃亏，不能再快速增长了）。目前央行的货币政策执行报告显示，总体房地产贷款占比大约28.8%，其中个人房贷19.9%。

表 2：2020 年整体房地产和个人住房贷款余额情况

单位：万亿	2020Q1	2020Q2	2020Q3
房地产贷款余额	46.2	47.4	48.8
房地产贷款占各项贷款余额	28.80%	28.70%	28.80%
其中，个人住房贷款余额	31.2	32.5	33.7
个人住房贷款占各项贷款余额	19.45%	19.68%	19.89%

违规处罚手段方面，目前重点是违规的部分额外资本计提。但未来也很有可能和金融债发行、新业务审批，MPA，监管评级挂钩。

### （三）双“保”稳定房地产市场中长期预期

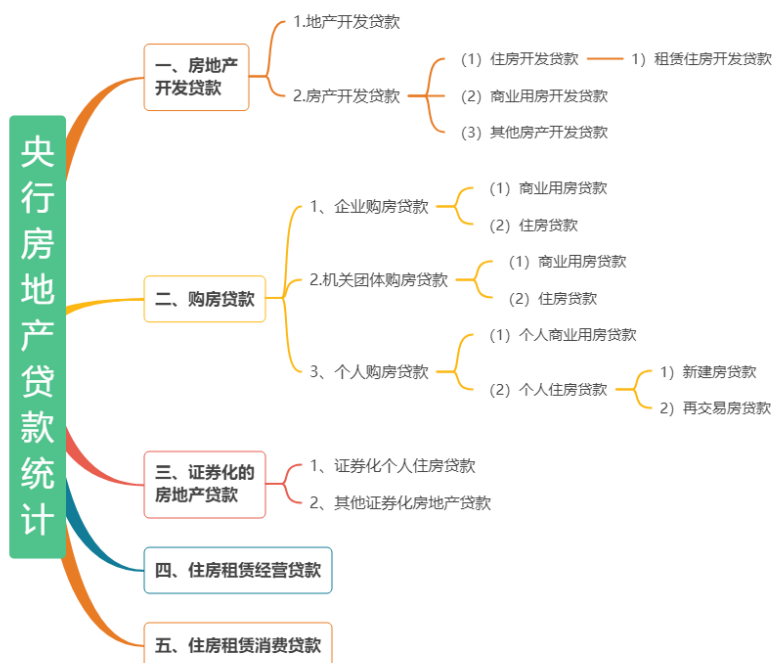
该管理制度在压降异常增长的同时，也体现了两方面“保”以加强政策协调配合。一是拟不将住房租赁有关贷款纳入集中度管理。此前，中央经济工作会议提出“高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租政策”。据悉，目前人民银行正会同相关部门研究制定住房租赁金融业务有关意见，并建立相应统计制度，届时对于符合定义的住房租赁有关贷款，将不纳入集中度管理统计范围。二是资管新规过渡期内（至2021年底）回表的房地产贷款不纳入统计范围。为落实资管新规，银行业金融机构非标资管产品回表压力较大。明确回表房地产贷款不纳入集中度管理，意味着政策不会对银行在过渡期内完成资管新规要求产生额外影响。

### （四）房地产贷款余额包含的类别很重要

央行报表主要看1460报表，在央行的房地产贷款统计口径下，债券、ABS应该会排除，非标不是贷款。如下：



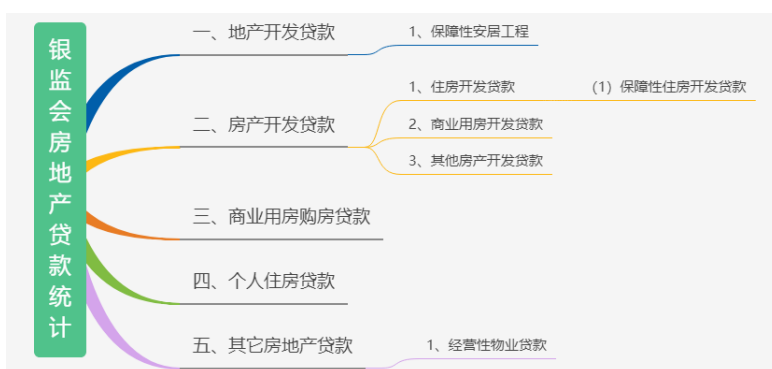
图 1: 央行房地产贷款统计



注意: 上图住房租赁贷款暂时不纳入, 未来央行会重新定义甄别。

银保监会按照修订的 S67 报表口径, 那么就是一个全口径的概念。包括了表内非信贷资金投向的全口径控制, 比如通过 SPV 投的非标项目。不过最终计算房地产贷款比例的口径应该是 S67 第一部分狭义房地产贷款的概念, 如下图:

图 2: 银监会房地产贷款统计



总体而言，银保监会和央行的口径都需要符合。对于每一家银行而言房地产贷款比例很可能要同时按照两套报表计算两个比例，然后最终孰高为准来判断是否合规。

二者统计口径差异如下：

- 央行报表包含了证券化的房地产贷款（当然目前金融市场司局的口径仍然待核实），核心是MBS，银保监不包含这部分。
- 央行的分母包含对非银的拆放和同业借款，银保监不包含。
- 银保监包含经营性物业贷款、房地产并购贷款等，央行不包含。

### 三、政策影响

#### （一）房地产融资的其他途径也不好走

从统计口径看房地产贷款是一个狭义的概念，不包括债券、房企ABS和非标融资。所以理论上房地产企业可以通过增量业务走ABS、债券和非标进行腾挪。

但是实际操作角度，预计从宏观审慎角度，交易商协会和交易所对债券和ABS的准入和把关会有一定节制，否则未来2年房企债券和ABS的量会井喷。如果通过同业投资腾挪，则面临几个问题：监管套利的帽子、监管总体一直也在压缩同业投资非标科目、SPV载体不好找，因为信托自身也面临房地产规模压缩的问题，通道费太高。若通过银登中心流转，一方面银登对房地产业务的流转非常谨慎，挂牌审核严格；另一方面因为央行要求是达标的银行也要保持房地产贷款比

例基本稳定，所以没有太多空间承接其他银行多余的房地产贷款指标。

## （二）尚未纳入的 MBS 未来仍可能纳入统计口径

住房按揭贷款资产证券化 MBS 目前存量规模 1.1 万亿，虽然仅占总贷款规模的 0.7%，但如果不纳入房地产贷款，则可以预计 MBS 将会井喷。未来是否完全纳入有待进一步明确。预计，MBS 最终很大概率会纳入统计口径，但是只纳入总的房地产贷款，不纳入个人住房按揭贷款，这在央行房地产贷款统计 1460 报表也能看出来。也就是说，虽然不能缓解总的房地产贷款指标压力，但可以缓解住房按揭贷款的指标压力。

## （三）有助于解决房地产开发区域不平衡和房住不炒问题

这次央行给商业银行设置房地产贷款红线精准针对我国房地产两个比较突出的问题。一是房地产开发区域不平衡的问题。我国三线以下城市存在房地产开发严重过剩，商品房挤压库存严重的问题。现在通过大幅度调低中小型银行房地产贷款额度自然就能防止中小城市房地产的无序扩张。二是房住不炒的问题。房地产贷款占比限制后，二手房的个人贷款难度将更高，房地产价格难有大幅增长。

## （四）建议集团金融与投资业务避开其中风险点

### 1. 关注房地产相关风险

对高杠杆房地产企业，监管可谓层层趋严，这类企业风险爆发可能性较大，要注意规避与之相关的业务。

与二三线城市的房地产项目相关的业务，要更关注项目本身的融资能力和还款能力，谨慎选择项目。

## 2. 房地产债券和房企 ABS 吸引力有限

如果未来房地产债券和房地产类 ABS 的规模有较大增长，也将多是风险相对较高的项目，需更谨慎的鉴别。

对于信托公司而言，房地产债权类信托因本身受到严格趋紧的额度控制，无法满足外溢的银行房地产贷款需求，可能整体收益将上行，仍将是信托公司重要的利润来源。

而房地产资产证券化类信托不算债权类信托范畴，不受额度控制，是近年来信托转向方向之一的服务信托中的主要组成部分。但是，房地产相关 ABS 信托仍会计算在信托公司全口径统计的房地产业务占比中，也受到监管的限制，不具备大规模增长的空间。更重要的是，房地产 ABS 信托风险相对较高而收益相对较小，本身的吸引力也有限，性价比较低。

## 免责声明

本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。报告中的信息或所表达的意见不构成任何投资、法律、会计或税务方面的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。在任何情况下，本报告中的信息或所表达的建议并不构成对任何投资人的投资建议，中国建银投资有限责任公司不对投资者的投资操作而产生的盈亏承担责任。本报告的版权归中国建银投资有限责任公司所有，任何机构和个人未经书面许可不得以任何形式翻版，复制，刊登，发表，篡改或者引用。