

CRIC

SECURITIES CO., LTD

克而瑞證券有限公司



周专题：

各地严查经营贷，供需有所回暖

-----周度高频数据跟踪（3.13-3.19）

董浩

首席分析师

SFC CE Ref: BOI846

hao.dong@cricsec.com

周卓君

联系人

zhouzhuojun@cric.com

事件：

2020年以来楼市持续火热，热点城市房价上涨显著。1月29日上海银保监局发布《关于进一步加强个人住房信贷管理工作的通知》后，多地金融监管部门出手严查个人类经营贷资金违规入市。

经营贷具备可贷金额较大、利率较低等特征。经营贷是以中小企业主或个体工商户为服务对象的融资产品，借款人可以通过房产抵押等方式获得银行贷款，贷款资金用于其企业或个体户的经营需要。贷款额度通常按照房屋的价值来定，通常最高可贷到评估价值的70%，最高限额5000万元。由于经营贷的核心目的是支持实体经济，帮助中小微企业解决“资金短路”的难题，所以经营贷的贷款利率较低，一般经营贷的利息在5%-6%；且申请流程较为便捷，一般只需要借款人提供营业执照、房产证等就能批贷。但通过经营贷获得的资金在用途上也有严格要求，通常只允许用于公司经营，禁止用于买房。

2020年经营贷与个人住房按揭贷款利率倒挂，经营贷大量涌入楼市，推高金融风险。2020年疫情期间，为支持中小企业发展，多地出台了降低经营贷利率甚至贴息的政策，不少银行的经营贷利率降到3.85%左右，甚至更低。银行经营性贷款与个人住房按揭贷款利率出现倒挂，为资金违规流入楼市提供了空间。央行公布的数据显示，2020年末，本外币住户经营性贷款余额13.62万亿元，同比+20%，增速比上年末高7.5个百分点；全年增加2.27万亿元。相比之下，个人住房贷款余额34.44万亿元，同比+14.6%，增速比上年末低2.1个百分点。

2020年以来深圳、上海、杭州、广州、成都等热点城市楼市火热，房价显著上涨。作为调控楼市的重要一环，个人信贷资金违规入市再次成为重点打击的对象，今年1月底后，各地监管开始摸底经营贷资金流向，严防违规流入房地产市场。以广东为例，截至3月16日，广东辖内(不含深圳)银行机构已完成个人经营性贷款自查的银行网点共4501个，排查个人经营性贷款5678亿元、个人消费贷款2165亿元，发现涉嫌违规流入房地产市场的问题贷款金额2.77亿元、920户。同时，随着个人房贷集中度考核的落地，未来个人按揭贷款将有望基于结构性调控，平缓个人房贷增量资金入市。

各地楼市政策

	北京	上海	深圳	广东	浙江
政策出台时间	2021年1月末	2021年1月末	2021年2月	2021年2月	2021年2月
监管机构	北京银保监局	上海银保监局	人民银行深圳中支	广东银保监局	浙江银保监局
政策表述	<p>针对“部分购房者为填补房屋交易资金缺口或进行套利，挪用消费贷、经营贷资金作为购房款”等相关舆情，第一时间开展大数据筛查。要求各行对2020年下半年以来新发放的个人消费贷款和个人经营性贷款合规性开展全面自查。</p>	<p>明确要求辖内银行倒查半年相关业务，对去年6月以来发放的消费类贷款、经营性贷款以及个人住房贷款全面自查，并首次公开提出拦截机制，借款人存在违反合同约定行为的，按照合同约定给予惩戒。</p>	<p>指导辖内商业银行，严防经营贷资金违规流入房地产市场，组织银行开展快速排查，责令银行提交自查报告和承诺函。</p>	<p>多措并举严肃处理经营贷、消费贷违规流入房地产市场行为。</p>	<p>下发《关于进一步加强住房信贷审慎管理的通知》，要求浙江各金融机构对2020年以来发放的房地产开发贷款、个人住房贷款、消费类和经营类贷款以及“冻资”等业务进行全面自查，并于15日前向当地人民银行、银保监部门报送自查和整改报告。</p>
政策出台时间	2021年2月		2021年3月	2021年3月	
监管机构	北京银保监局		人民银行深圳中支	广东银保监局	
政策表述	<p>发布《关于加强个人经营性贷款管理防范信贷资金违规流入房地产市场的通知》，旨在围堵个人经营性贷款资金被违规挪用至房地产市场的行为。</p>		<p>召开2021年度全市商业银行房地产金融工作会、经营贷专项检查工作会，部署主要银行全面、深入、无死角排查风险。</p>	<p>公布信贷资金违规流入楼市情况，发现涉嫌违规问题贷款2.77亿元</p>	

周度数据一览：

投资建议：本周新房、二手房交易热度同比回升，环比微降，其中受去年同期基数较低影响，二手房同比增速处于较高水平。从月度来看，二手房交易显著修复，本周实现月度累计销售同比由负转正。土地方面，本周土地成交延续了上周态势，价量齐跌，溢价率走低。我们认为财务稳健自律，业务布局良好，组织管理高效的优质房企优势将进一步扩大，持续推荐行业首选配置组合：**【金地集团】**、**【龙湖集团】**、**【万科A】**、**【旭辉控股集团】**（财务健康叠加基本面良好，全年销售不悲观），以及布局合理，稳步扩张的中等规模房企**【弘阳地产】**、**【中骏集团控股】**、**【美的置业】**，同时推荐大湾区旧改资源充沛标的：**【龙光集团】**、**【中国奥园】**。

- **本周40城一手房成交面积同比+72.0%，环比-5.1%，3月累计成交面积同比+102.2%**。本周40城一手房成交面积510.0万方，同比+72.0%，环比-5.1%。2021年至今40城一手房累计成交面积5396.7万方，累计同比+118.8%；其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别+178.3%/+97.6%/+134.3%。3月累计至今成交1529.2万方，同比+102.2%。
- **本周19城二手房成交面积同比+48.1%，环比+1.1%，3月累计成交面积同比+77.6%**。本周19城二手房成交面积196.1万方，同比+48.1%，环比+1.1%。2021年至今19城累计成交面积1840.4万方，累计同比+91.4%；其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别+88.5%/+90.1%/+97.6%。3月至今累计成交551.3万方，同比+77.6%。
- **本周百城土地成交建面1094万方，同比+21.6%，环比-48.3%**。本周百城土地成交建面1094万方，同比+21.6%，环比-48.3%；本周百城土地供给1205万方，同比-65.1%，环比-10.2%；供销比（供给/成交）为1.1。本周百城平均成交楼面均价1882元/平方米，较上周-8.3%；百城一线/二线/三四线城市成交楼面均价分别为3773/1567/1905元/平方米。本周百城土地溢价率为9.3%；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为0.0%/12.8%/10.8%。
- **本周17城住宅可售面积合计8182.7万方，同比-3.5%，环比-12.5%**。本周17城住宅可售面积合计8182.7万方，同比-3.5%，环比-12.5%；一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为2268.3/3338.3/2522.1万方，同比分别-11.6%/+2.0%/-2.5%。
- **风险提示：**样本选取以及样本数据更新时段各异，统计结果和实际数据或存在差异；三四线销量下滑超预期；长效机制超预期。

一手房成交数据 (40城) 详情

年份 销售面积 地区										一手房销售面积同比			
		2016	2017	2018	2019	2020	2021年累计至今	3月累计	最近一周	2021年累计同比	3月累计同比	最近一周环比	最近一周同比
分域级	40城	27159	21210	22206	24946	22955	5396.7	1529.2	510.0	118.8%	102.2%	-5.1%	72.0%
	一线 (4城)	4886	3108	3022	3386	3857	985	267.6	90.8	178.3%	183.6%	-10.1%	117.8%
	二线 (16城)	16307	11825	11645	14522	13679	2900	835.0	298.2	97.6%	94.6%	8.8%	80.6%
	三四线 (20城)	5966	6278	7539	7037	5419	1511	426.5	121.0	134.3%	83.3%	-25.5%	34.8%
分区域	长三角	9357	7052	6487	7295	7314	1914	614.0	205	135.8%	129.8%	-1.2%	103.3%
	环渤海	4915	3644	2860	3451	3749	679	175.3	65	-17.1%	-37.3%	3.2%	15.6%
	粤港澳	3449	2423	2410	2521	3147	727	157.8	57	-9.8%	-42.1%	-1.0%	59.1%
	中西部	6121	4320	5714	7246	5484	1224	365.8	115	55.2%	40.7%	-11.4%	100.4%
	其他区域	3316	3770	4736	4432	3260	853	216.3	68	8.1%	-16.5%	-14.8%	46.3%
一线	北京	546	495	716	716	800	185	51.9	18	856.7%	293.5%	-11.4%	174.9%
	上海	1354	1264	1371	1371	1415	363	109.0	34	974.3%	216.3%	-16.0%	131.4%
	广州	951	972	931	931	1196	295	74.4	30	1410.8%	206.4%	13.3%	153.7%
	深圳	257	290	369	369	446	144	32.4	8	648.6%	44.2%	-37.0%	-0.3%
二线	杭州	1557	1081	965	859	827	262	83.4	18	633.7%	89.1%	-18.0%	15.4%
	南京	1461	784	701	861	1003	287	112.4	44	715.7%	189.1%	20.2%	249.7%
	武汉	3030	2082	1804	2347	1961	435	129.7	53	1353.8%	-	21.6%	-
	成都	745	397	1398	2020	2160	463	143.6	51	533.3%	28.7%	8.6%	46.9%
	青岛	2057	1691	1551	1481	1575	279	89.6	38	994.6%	73.7%	28.1%	37.6%
	苏州	990	877	907	1033	1101	212	65.1	23	700.0%	49.8%	10.2%	77.5%
	福州	268	172	189	262	281	76	27.0	10	636.8%	171.5%	26.0%	101.5%
	东莞	893	561	508	552	747	128	14.0	5	1488.0%	11.5%	47.2%	-16.1%
	惠州	520	323	280	296	333	66	13.0	5	1080.3%	54.5%	4.2%	28.9%
	南宁	1042	863	827	1166	3	0	-	-	-	-	-	-
	济南	1621	953	545	997	1094	160	16.3	5	885.3%	-59.6%	-33.8%	-74.6%
	绍兴	180	198	156	245	240	46	14.8	4	840.1%	63.6%	-23.7%	-9.6%
	宁波	587	618	401	777	794	192	52.0	18	1008.4%	203.8%	-4.1%	108.6%
	温州	559	615	716	842	1032	205	47.2	16	1173.4%	180.2%	-10.0%	187.2%
	泉州	229	219	325	277	250	34	7.6	2	955.2%	12.5%	-49.8%	-29.3%
	常州	570	389	371	508	279	55	19.5	7	474.0%	4.1%	17.3%	3.4%

一手房成交数据 (40城) 详情 (续)

年份 销售面积 地区		一手房销售面积同比											
		2016	2017	2018	2019	2020	2021年累计至今	3月累计	最近一周	2021年累计同比	3月累计同比	最近一周环比	最近一周同比
三线	扬州	297	339	380	235	263	82	35	11	698.4%	172.8%	-11.1%	101.4%
	岳阳	229	246	195	213	235	38	9	4	929.7%	52.5%	18.8%	20.1%
	韶关	245	210	188	159	173	29	7	2	758.5%	-19.8%	-11.8%	-67.1%
	金华	185	101	203	192	242	77	18	7	1304.7%	187.0%	-1.7%	188.3%
	吉林	270	200	251	237	0	0	-	-	-	-	-	-
	镇江	759	501	774	776	650	129	39	13	934.6%	69.8%	-14.0%	14.6%
	赣州	806	476	922	915	841	223	69	4	570.1%	24.3%	-88.4%	-76.8%
	淮安	981	685	655	506	478	166	32	8	657.0%	94.7%	-24.5%	63.6%
	连云港	662	805	696	668	697	253	65	21	795.3%	140.2%	-8.6%	88.3%
	常德	0	57	316	348	284	65	14	4	716.5%	38.8%	-15.7%	6.3%
	淮南	118	280	202	197	128	42	14	4	546.6%	73.8%	-24.2%	29.2%
	江门	268	220	120	122	148	37	9	3	1185.9%	77.6%	-23.9%	25.3%
	莆田	255	179	145	191	182	47	16	4	717.8%	106.6%	-45.0%	61.8%
	肇庆	0	112	240	252	278	57	16	6	969.5%	96.2%	-2.8%	58.6%
	泰安	291	453	268	257	281	56	17	4	1249.4%	173.5%	-24.9%	43.0%
	芜湖	534	558	101	195	276	162	51	21	1167.7%	360.5%	23.1%	442.3%
	湛江	0	75	183	215	39	0	-	-	0.0%	-	-	-
	舟山	67	195	138	117	139	22	7	2	964.8%	66.1%	-3.8%	14.5%
池州	0	56	126	126	85	25	9	2	546.2%	98.5%	-35.9%	7788.9%	
佛山	0	531	1438	1115	0	0	-	-	-	-	-	-	

二手房成交数据 (19城) 详情

销售面积 地区		年份								二手房销售面积同比			
		2016	2017	2018	2019	2020	2021年累计至今	3月累计	最近一周	2021累计同比	3月累计同比	最近一周环比	最近一周同比
分域级	19城	10047.6	7476.2	7110.1	8640.1	8570.5	1840.4	551.3	196.1	91.4%	77.6%	1.1%	48.1%
	一线 (2城)	3258.4	1744.0	1864.8	1886.0	2302.1	507.0	150.5	50.5	88.5%	84.8%	-7.8%	46.2%
	二线 (8城)	5675.7	4014.1	3488.8	4662.3	4024.4	900.4	276.6	100.8	90.1%	75.9%	5.4%	53.3%
	三四线 (9城)	1113.4	1718.0	1756.6	2091.8	2244.0	433.0	124.2	44.8	97.6%	73.1%	2.7%	39.5%
一线	北京	2478.7	1204.1	1338.3	1251.3	1502.9	382.6	116.4	42.6	916.5%	198.5%	3.3%	153.6%
	深圳	779.7	540.0	526.5	634.7	807.8	124.4	34.1	7.9	567.1%	-19.6%	-41.6%	-55.4%
二线	杭州	960.2	789.0	485.9	484.1	590.7	133.9	45.5	18.6	1232.5%	197.1%	15.9%	118.0%
	南京	1360.1	741.1	550.1	765.7	1006.2	233.0	68.2	25.8	813.6%	48.5%	15.5%	47.6%
	成都	749.2	532.3	798.8	1075.9	471.6	81.3	28.4	9.9	474.3%	64.0%	3.6%	70.6%
	青岛	622.4	583.0	424.3	460.1	547.2	120.3	39.3	15.0	844.2%	121.4%	12.0%	97.0%
	南昌	302.5	246.4	0.0	196.4	211.2	42.8	9.0	1.1	1321.7%	56.5%	-72.4%	-42.2%
	厦门	512.5	291.0	167.4	368.2	356.2	96.8	29.6	11.8	703.1%	132.1%	18.4%	160.4%
	南宁	289.0	305.0	238.0	338.2	261.6	34.4	8.8	2.3	742.1%	-30.4%	-34.5%	-73.0%
	苏州	880.0	526.3	824.4	973.8	585.5	157.9	47.6	16.2	558.8%	60.1%	-2.4%	44.9%
三线	无锡	676.7	734.0	547.3	637.7	623.3	94.8	33.8	12.5	987.2%	54.7%	10.6%	13.8%
	扬州	102.4	176.5	125.2	108.9	110.2	22.7	9.1	3.5	1079.8%	200.8%	10.1%	131.0%
	岳阳	80.3	101.3	90.4	75.9	61.3	0.0	0.0	0.0	810.5%	-100.0%	-	-100.0%
	东莞	0.0	0.0	15.9	322.6	280.0	40.0	10.1	4.3	686.3%	-18.6%	40.1%	-16.6%
	佛山	0.0	341.8	671.1	577.5	667.1	149.7	42.0	16.4	964.7%	135.7%	11.7%	128.3%
	金华	149.3	272.3	182.6	165.2	267.7	79.2	18.2	5.0	1165.2%	205.8%	-31.7%	67.3%
	江门	104.8	92.2	124.1	84.1	87.6	17.7	3.9	1.0	1087.3%	4.7%	-25.9%	-34.5%
	桂林 清远	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	26.8 93.0	0.0 156.3	0.0 28.9	- 7.1	- 2.0	- 2.0	- -	- 32.6%	- -22.8%

☑️ **一手房——本周40城一手房成交面积同比+72.0%，环比-5.1%，3月累计成交面积同比+102.2%**

- 本周40城一手房成交面积510.0万方，同比+72.0%，环比-5.1%。2021年至今40城一手房累计成交面积5396.7万方，累计同比+118.8%；其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别+178.3%/+97.6%/+134.3%。3月累计至今成交1529.2万方，同比+102.2%。

图1：40城及各条线城市一手房成交面积2021年累计同比

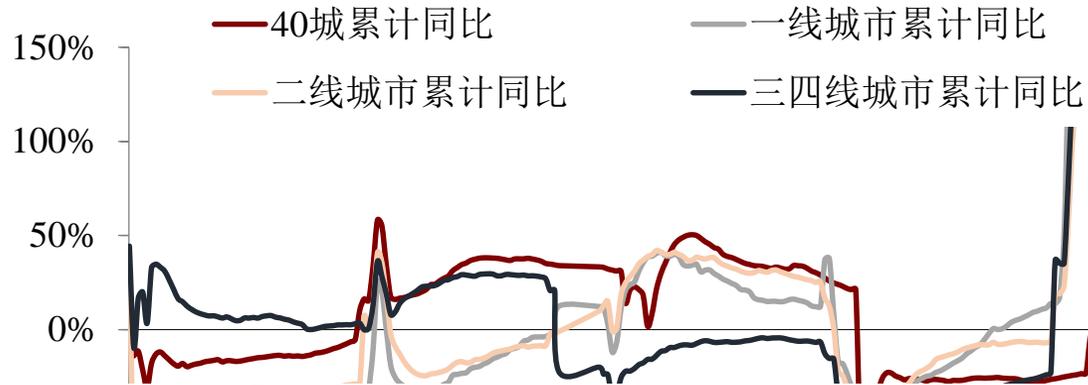
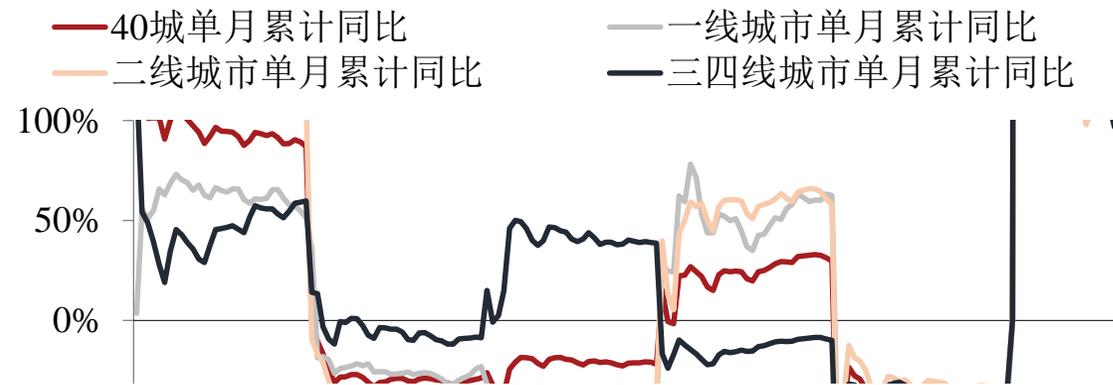


图2：40城及各条线城市一手房成交面积月度累计同比



预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_18602

