

房地产贷款监管更进一步

宏观周观点

研究结论

- 2020 年 12 月 31 日，人民银行、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》（下称“通知”），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。
- 这一制度同时从供需两个方面着手：受到监管的房地产贷款集中度包括两项，一是房地产贷款余额占该机构人民币各项贷款余额的比例，二是个人住房贷款余额占该机构人民币各项贷款余额的比例，这意味着房地产开发和居民购房同时受到影响。
- 《通知》注重精细化管理，对房地产贷款集中度的要求分档进行，共有 5 档，分别是中资大型银行、中资中型银行、中资小型银行和非县域农合机构、县域农合机构、村镇银行，对于每一档机构设置了不同的房地产贷款占比上限和个人住房贷款占比上限，越是大型的机构上限越高：最高的是中资大型银行，房地产贷款占比上限为 40%，个人住房贷款占比上限 32.5%，最低的村镇银行房地产贷款占比上限 12.5%，个人住房贷款占比上限 7.5%。
- 管理制度注重体现区域差异，大型银行监管更严。对于地方法人银行业金融机构，以《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，可以增减 2.5 个百分点。
- 设置过渡期以保证政策的平稳实施，值得注意的是过渡期的设置与金融机构当前集中度挂钩。按照《通知》，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。房地产贷款占比、个人住房贷款占比的业务调整过渡期分别设置。
- 虽然过渡期较长，调整方案的制定时间紧迫且需要按季度汇报执行情况。《通知》要求中资大型银行和中资中型银行于通知实施之日起 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、第五档的中资小型银行和非县域农合机构、县域农合机构和村镇银行则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。
- 政策的出台之前已有预兆，下一步预计将针对居民债务收入比、房地产贷款风险权重出台相关监管或监测措施。2020 金融街论坛年会上中国人民银行副行长、国家外汇管理局局长潘功胜曾表示将推动完善房地产金融宏观审慎管理，逐步实施房地产贷款集中度、居民债务收入比、房地产贷款风险权重等宏观审慎政策工具，并指出上述三项政策文件已经制定完毕，将在合适的时间窗口逐步实施。
- 监管要求影响不大：（1）政策旨在增强银行抵御房地产市场波动的能力，防范房地产贷款过度集中带来的潜在系统性金融风险。在 2021 年流动性边际收紧之际，这一政策有助于流动性进一步脱虚向实，集中到制造业、小微企业等更加符合高质量发展要求的领域中去；（2）目前部分银行（详见表格）略超上限，考虑到过渡期较长，调整产生的冲击有限。

风险提示

- 房地产贷款超预期压减影响房地产长期供给。



东方证券
ORIENT SECURITIES

报告发布日期

2021 年 01 月 04 日

证券分析师

陈至奕

021-63325888*6044

chenzhiyi@orientsec.com.cn

执业证书编号：S0860519090001

证券分析师

孙金霞

021-63325888*7590

sunjinxia@orientsec.com.cn

执业证书编号：S0860515070001

证券分析师

王仲尧

021-63325888*3267

wangzhongyao1@orientsec.com.cn

执业证书编号：S0860518050001

联系人

陈玮

chenwei3@orientsec.com.cn

相关报告

聚焦数字经济监管：数字税会来吗？	2021-01-03
万象更新	2020-12-20
经济拾级而上，修复动能充足	2020-12-20
平稳转向：从中央经济工作会议看明年宏观政策环境	2020-12-20
如何解读“需求侧改革”和“强化反垄断”？	2020-12-14
“十四五”的细节之三：迈向数字乡村 2.0，困难与增量何在？	2020-11-18
“十四五”的细节系列之二：什么是产业基础再造工程？	2020-11-10
“十四五”的细节系列之一：从新型举国体制到揭榜挂帅	2020-11-09

东方证券股份有限公司经相关主管机关核准具备证券投资咨询业务资格，据此开展发布证券研究报告业务。

东方证券股份有限公司及其关联机构在法律许可的范围内正在或将要与本研究报告所分析的企业发展业务关系。因此，投资者应当考虑到本公司可能存在对报告的客观性产生影响的利益冲突，不应视本证券研究报告为作出投资决策的唯一因素。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责声明。

表 1：当前银行的房地产贷款集中度（2020 年 6 月）

	个人住房贷款占比	房地产业贷款占比	两者合计
交通银行	20.9%	5.6%	26.5%
工商银行	30.5%	5.3%	35.8%
农业银行	30.5%	5.5%	35.9%
中国银行	30.2%	8.3%	38.5%
建设银行	34.4%	4.7%	39.0%
邮储银行	33.6%	1.5%	35.2%
平安银行	18.2%	11.1%	29.3%
浦发银行	19.3%	8.6%	27.9%
兴业银行	25.7%	8.0%	33.7%
招商银行	24.7%	8.5%	33.2%
光大银行	15.1%	8.0%	23.1%
民生银行	12.5%	13.2%	25.8%
中信银行	19.8%	6.9%	26.7%

数据来源：Wind，东方证券研究所

表 2：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%	32.50%
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	27.50%	20%
第三档：中资小型银行和非县域农合机构		
城市商业银行、民营银行 大中城市和城区农合机构	22.50%	17.50%
第四档：县域农合机构		
县域农合机构	17.50%	12.50%
第五档：村镇银行		
村镇银行	12.50%	7.50%

数据来源：银保监会，东方证券研究所

分析师申明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的研究分析师在此作以下声明：

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断；分析师薪酬的任何组成部分无论是在过去、现在及将来，均与其在本研究报告中所表述的具体建议或观点无任何直接或间接的关系。

投资评级和相关定义

报告发布日后的 12 个月内的公司的涨跌幅相对同期的上证指数/深证成指的涨跌幅为基准；

公司投资评级的量化标准

买入：相对强于市场基准指数收益率 15%以上；

增持：相对强于市场基准指数收益率 5% ~ 15%；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5% ~ +5%之间波动；

减持：相对弱于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级 —— 由于在报告发出之时该股票不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该股票的研究状况，未给予投资评级相关信息。

暂停评级 —— 根据监管制度及本公司相关规定，研究报告发布之时该投资对象可能与本公司存在潜在的利益冲突情形；亦或是研究报告发布当时该股票的价值和价格分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确投资评级；分析师在上述情况下暂停对该股票给予投资评级等信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该股票的投资评级、盈利预测及目标价格等信息不再有效。

行业投资评级的量化标准：

看好：相对强于市场基准指数收益率 5%以上；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5% ~ +5%之间波动；

看淡：相对于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级：由于在报告发出之时该行业不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该行业的研究状况，未给予投资评级等相关信息。

暂停评级：由于研究报告发布当时该行业的投资价值分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确行业投资评级；分析师在上述情况下暂停对该行业给予投资评级信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该行业的投资评级信息不再有效。

免责声明

本证券研究报告（以下简称“本报告”）由东方证券股份有限公司（以下简称“本公司”）制作及发布。

本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。本报告的全体接收人应当采取必要措施防止本报告被转发给他人。

本报告是基于本公司认为可靠的且目前已公开的信息撰写，本公司力求但不保证该信息的准确性和完整性，客户也不应该认为该信息是准确和完整的。同时，本公司不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的证券研究报告。本公司会适时更新我们的研究，但可能会因某些规定而无法做到。除了一些定期出版的证券研究报告之外，绝大多数证券研究报告是在分析师认为适当的时候不定期地发布。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人作出邀请。

本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。过去的表现并不代表未来的表现，未来的回报也无法保证，投资者可能会损失本金。外汇汇率波动有可能对某些投资的价值或价格或来自这一投资的收入产生不良影响。那些涉及期货、期权及其它衍生工具的交易，因其包括重大的市场风险，因此并不适合所有投资者。

在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告主要以电子版形式分发，间或也会辅以印刷品形式分发，所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面协议授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容。不得将报告内容作为诉讼、仲裁、传媒所引用之证明或依据，不得用于营利或用于未经允许的其它用途。

经本公司事先书面协议授权刊载或转发的，被授权机构承担相关刊载或者转发责任。不得对本报告进行任何有损于本公司声誉或知识产权的修改、删节、增补、注释、推论、引用、复制或传播。

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_439

