

零售业务一向被认为是银行业增长的压舱石、效益提升的助推器，但并不是占比越高越好。目前，不少上市银行因涉房贷款占比过高，面临着调结构问题。

第一次财经记者梳理2020年上市银行年报发现，建设银行、兴业银行、邮储银行、招商银行等多家银行的房地产贷款占比或个人住房贷款占比超过了监管要求的上限。

“个人住房贷款在不少银行中占比较高，为符合监管要求，部分银行需要调结构。但个人按揭贷款资产较为优质，若转向对公业务或信用卡业务，可能会对未来的资产状况有影响。对大型银行影响不大，但是对中小银行而言，若不具备对细分市场的专注，调结构后，会出现资产质量走差的可能。”某银行人士对第一财经记者表示。

### 建行、兴业、招行、邮储等超“红线”

去年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“新规”）称，将银行业金融机构分为5档，其中，第一档为中资大型银行，包括6家国有大型商业银行；第二档为中资中型银行，包括12家全国性股份制商业银行等。对应的房地产贷款占比上限、个人住房贷款占比上限分别为40%、32.5%；27.5%、20%。

根据已披露年报，部分国有大行和股份行超过了上限。建设银行数据显示，去年末，个人贷款和垫款7.23万亿元，较上年增加7565.17亿元，增幅11.68%。其中，个人住房贷款5.83万亿元，较上年增加5257.64亿元，增幅9.91%，占比为34.73%。

另外，邮储银行2020年末的个人住房贷款余额为1.92万亿元，较上年末增加2210.06亿元，增长13.00%，占比为34%，超过32.5%占比上限。

兴业银行年报数据显示，2020年末，对公房地产贷款余额3516.75亿元，个人住房及商用房贷款余额1.05万亿元。计算下来，兴业银行个人住房贷款占比为26.6%，房地产贷款占比为35%，均超过20%、27.5%的“红线”。

招商银行数据显示，去年末，个人住房贷款余额1.27万亿元，占比25.35%，也已超过20%的上限规定。