

记者 | 曾令俊

编辑 |

今年以来，银行涉房贷款情况备受关注。

界面新闻记者注意到，在近日披露的上市银行三季报中，有银行特意增加了房地产领域风险管控专项信息披露。

“银行的思路已经明显转变了，一方面在压缩存量，排查房地产贷款项目的风险；另一面则是在投向上转变，热门的城市和区域可能不再是重点了。”有股份制银行对公业务人士告诉界面新闻记者。

由于行业环境叠加政策的影响，今年以来银行地产贷款额度紧张，不过最近监管层多次喊话之后，情况有所缓解。

“额度管控上稍微没有那么苛刻，就是对统一法人总量控制，额度紧张程度相对前期有所缓解，不过信贷的选择还是会严格执行监管层关于3+2道红线的要求。”某股份制银行公司金融部负责人告诉界面新闻记者。

银行涉房不良率总体可控

在近日公布的三季报中，部分银行的涉房不良贷款、关注类贷款有一定程度的上升。

招商银行在三季报中表示，受部分房地产企业信用风险暴露影响，该行对公房地产不良贷款率1.29%，较上年末上升1.06个百分点，对公房地产贷款资产质量在可控范围内。同时，房地产行业风险暴露成为该行计提非信贷资产拨备的重要因素之一。

而平安银行三季度关注类贷款占比1.37%，较上年末上升0.26个百分点。平安银行副行长郭世邦在开放日上表示，三季度关注类贷款有所上升，主要是因为宝能出现流动性问题，宝能的贷款目前划入关注类，但相关贷款还未全部逾期。该行已对宝能不良贷款进行足额拨备，而且授信都有足额抵押物，抵押房产交付后，其终极风险是可控的。

光大证券金融业首席分析师王一峰表示，总体来看银行的信用风险依然可控，而房地产的边际风险正在下降，银行资产质量不会因为房地产行业而受到严重影响。

国盛证券银行团队近日在研报中表示，三季度个别房地产、城投领域的流动性收紧对银行造成压力，但在当前银行资产质量存量包袱较轻的背景下，新增风险只是停留在个别企业，加上监管多次发声释放积极信号，政策或适度灵活放松，大规模风险暴露的可能性较低，未来需要特别关注银行的分化。

10月26日，标普信评发布的报告称，最近银行业的房地产业风险总体可控。

“虽然房地产行业的风险总体上是可控的，但是个体违约的风险在上升。”有股份制银行高层表示。

额度管控有所放松

由于多方面的因素，今年银行房地产贷款额度有所紧张，给多方造成了影响。界面新闻记者了解到，在近期监管层频频喊话之后，额度紧张的程度有所缓解，逐渐恢复正常状态。

“是有一定程度的放松，比如个人按揭贷款最近放款速度有些加快，额度之间可以腾挪。”某城商行人士对界面新闻记者说。

“但对公贷款还是谨慎一些，商业银行市场行为驱动，各自判断如何进一步更有效地控制某个单一行业发生集中风险的排查。”有股份制银行人士对界面新闻记者说。

在不久前召开的“2021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指出，近期我国的房地产市场及相关的金融市场出现一些波动，这是市场主体在个别企业违约事件出现之后的应激反应。在金融管理部门的预期引导下，金融机构和金融市场风险偏好过度收缩的行为逐步得以矫正，融资行为和金融市场价格正逐步恢复正常。

今年前三季度，房地产贷款增速明显放缓。数据显示，2021年三季度末，房地产开发贷款余额12.16万亿元，同比增长0.02%，增速比上季末低2.8个百分点。

东吴证券银行业首席分析师马祥云预计，四季度房地产贷款将边际放松，将沿着两个方向；一是，住房按揭贷款增速回升，核心逻辑是监管层强调满足购房者合理需求；二是，开发贷款预计第四季度恢复正增长，核心逻辑是满足健康房企的合理融

资需求，防止流动性风险扩散，但增量不会过高，因为银行从自身风险管控角度也会相对审慎投放。

房地产贷款打法 “求变”

虽然如此，但由于房地产行业运行的逻辑已经发生了变化，高杠杆、高负债、高周转的经营模式后续将难以为继，银行对于房地产贷款的逻辑和打法也发生了一些变化。

“我们行对开发贷贷后要求严格了，测算的价格按周边项目价格孰低原则确定。”某股份制银行对公业务人士告诉界面新闻记者，目前只有开发贷或者经营物业贷。

郭世邦称，平安银行在严格控制房地产贷款规模占比的同时，加强房地产贷款的风险管控，该行将继续实行名单制管理。该名单每半年更新一次，将成为客户授信的关键指标。

该行还对存量的房地产业务进行风险排查，同时升级了资金封闭管理的要求。而在项目选择上，该行会重点选择人口净流入、产业支撑力比较强的城市，项目重点选择有区位优势，尤其是销售前景好、计划周期短的项目。

中信银行在三季报中亦表示，该行对房地产企业分类施策、差异化管理，并有序推进授信集中度风险管控。

据招商银行风险管理部总经理厉明东介绍，在房地产开发贷的投向上，该行强调项目的自偿性，并且严格对房地产开发贷款进行封闭管理；在开发贷项目选择上，该行集中在一二线城市的刚需和改善型住宅，在积极满足刚需住房融资需求的同时，保持整个项目自偿现金流的稳定。