

# 房地产信贷风险的新特征及其防范

当前我国房地产信贷增长过快，房地产信贷风险呈现出一些新特征。银行业应加强对存量房地产信贷风险的排查和处置，遏止房地产贷款快速扩张，确保业务稳健发展

文/李广子 中国社科院国家金融与发展实验室

2016年10月21日，中国银监会召开了三季度经济金融形势分析会，指出要严控房地产金融业务风险，严格执行房地产贷款业务规制要求和调控政策；审慎开展与房地产中介和房企相关的业务；规范各类贷款业务管理，严禁违规发放或挪用信贷资金进入房地产领域；加强理财资金投资管理，严禁银行理财资金违规进入房地产领域；加强房地产信托业务合规经营。

房地产业长期以来一直是我国国民经济发展的支柱产业，监管部门上述措辞严厉的表态凸显了现阶段我国房地产信贷业务所面临的风险。

## 房地产信贷业务发展概况

作为一个资金密集型行业，房地产业一直是银行信贷资金的重点投放领域。近段时期以来，我国房地产信贷业务保持快速发展势头。

从近期数据可以看出，个人购房贷款在居民新增人民币贷款中占比达到79%，说明居民部门新增人民币贷款中绝大多数被投入到房地产业，反映出近年来我国住房市场的火热以及由此导致的居民部门杠杆率的快速上升。

中国人民银行《2016年三季度金融机构贷款投向统计报告》显示：2016年9月末，人民币房地产贷款余额25.33万亿元，同比增长25.2%，增速比上月末高0.6个百分点；1~9月增加4.32万亿元，同比多增1.5万亿元，增量占同期各项贷款增量的42.5%，比1~8月占比水平高0.5个百分

点。

2016年9月末，房地产开发贷款余额7.04万亿元，同比增长7.6%，比上月末低0.4个百分点，其中，房产开发贷款余额5.47万亿元，同比增长9.6%，增速比上月末高0.1个百分点，主要是保障性住房开发贷款快速增加，月末余额2.3万亿元，同比增长36%；地产开发贷款余额1.57万亿元，同比增长0.9%，增速比上月末低2.2个百分点。个人购房贷款余额17.93万亿元，同比增长33.4%，增速比上月末高0.9个百分点；1~9月增加3.75万亿元，同比多增1.83万亿元。

总体上看，房地产贷款增速要远远快于全部贷款增速，且这种增长主要源于个人购房贷款的快速增长。与之相比，地产开发贷款、房产开发贷款增速均有不同程度的下降。

## 房地产信贷风险的新特征

表内信贷快速增长导致信贷风险向房地产业集中。在实体经济下行的背景下，房地产业的快速发展吸引了信贷资金的不断流入。近年来，我国金融机构表内房地产贷款出现了快速增长。2016年1月至9月，主要金融机构房地产贷款增速是全部贷款增速的近2倍，新增房地产贷款占全部新增贷款的43%，反映出金融机构贷款进一步向房地产业集中。房地产贷款的快速增长导致的潜在风险不容忽视。部分区域性中小银行的房地产贷款在其全部贷款中的比重甚至超过90%，贷



图 > CFP

66

从银行角度来看，要积极顺应国家政策导向，适度提高房地产信贷的准入门槛，防止信贷资金过多地流向房地产业。

99

款集中度过高。在这种情况下，一旦房地产行业进入下行周期，房地产信贷所引发的风险会非常大。

信贷风险由表内向表外延伸。由于表内信贷业务受到较为严格的监管限制，在金融创新不断加快的背景下，近年来我国金融机构表外业务不断扩张。大量资金在传统金融机构体系之外运转，影子银行体系不断膨胀。其中，影子银行体系的信贷资金也有相当一部分流向房地产领域，如理财资金、信托资金、民间借贷等等。这一部分资金与传统信贷资金适用于不同的监管标准，长期处于监管的“灰色地带”，可能蕴藏着较大的风险，且这种风险在处置过程中也面临更大的不确定性。

金融创新导致房地产贷款的风险复杂化。以房地产开发贷款为例，早期的银信合作主要模式为，银行向客户发放理财产品吸收资金，通过单一资金信托委托信托公司向房地产企业贷款。在这一方式被监管部门叫停以后，一些新的方式不断出现。一种方式是银证信合作。在这种模式

下，银行发行理财产品吸收资金并将资金交给证券公司设立资产管理计划，进而投向信托公司，最终投向房地产企业。另一种方式是先找到一笔过渡性资金，成立房地产信托计划，再由银行拿理财产品筹集到的资金受让信托计划的收益权，等等。再比如，在按揭贷款方面，一些房屋销售代理公司与民间借贷机构或银行合作，搭建满足购房者资金需求的系统性融资平台。由于小贷公司等民间借贷机构提供的家庭消费贷款本身监管宽松，商业银行往往采取“一次审批、综合授信”的方式，对资金的实际用途并没有太多监控，最终导致大量银行资金通过各种通道进入房地产业，避开了监管要求。当金融创新无法被有效穿透时，房地产信贷的风险一定程度上被掩盖和忽视。

### 防范房地产信贷风险的关键点

加强对存量房地产信贷风险的排查和处置。对于存量房地产贷款，从监管部门来看，要加强对银行的窗口指导和现场

的检查力度，防止存量房地产贷款风险的进一步累积。特别是那些对房地产业贷款过于集中的部分区域性中小银行，要及时进行风险预警和处置。从银行角度来看，对于处于正常状态的房地产贷款，也要进一步加强贷后管理，密切关注客户的第一还款来源情况，及时跟踪客户信用状况的变化。房地产贷款集中度较高的银行需要及时调整贷款结构，不断降低行业风险的集中度。对于那些出现风险苗头、处于关注状态的房地产贷款，银行要与客户保持密切沟通，及早发现风险并制订风险处置预案；对于已经发生的不良贷款，银行要加大贷款清收力度，尽快采取市场化手段加以处置。

防止房地产贷款快速扩张。对监管部门来说，要采取市场化手段防止银行信贷资金过多流向房地产行业。包括提高房地产贷款的风险权重以增加银行投放房地产贷款的成本、将房地产贷款投放情况与银行监管评级相挂钩等等，引导商业银行减少房地产贷款的投放。对银行来说，要积极顺应国家政策导向，适度提高房地产信贷的准入门槛，防止信贷资金过多地流向房地产业。对于优质房地产企业和优质房地产项目，在信贷资金方面可以继续予以支持；对于那些经营效率低、成长空间有限的小型房地产企业以及那些位于房屋库存严重区域的房地产项目，要严格限制信贷资金进一步投入。此外，针对当前个人购房贷款快速增长的情况，要做好按揭贷款首付款的风险防范，建立严格的信用筛查机制，加强对个人购房者信用状况和资金来源的审核，防止购房者通过各种手段筹集资金、变相降低

首付款比例。最后，银行应当加强对资金成本的核算。在当前资金成本不断攀升的背景下，将资金投入到一些收益较低的资产项目中反而可能会降低银行的收益。比如，对于部分中小银行来说，住房按揭贷款的收益率可能无法覆盖其资金成本，通过引入精细化的成本管理对房地产信贷业务的收益和成本进行核算，也能够一定程度上减少银行投放房地产信贷的冲动。

加强对表外房地产信贷风险的筛查与控制。从监管部门来看，目前银行、信托公司、证券公司、资产管理公司等都有各自的监管主体，但私募股权基金等主要由包括地方政府、工商部门、发改委、金融办等在内的多部门管理，多头管理的效率相对较低。要加强银监会、证监会、保监会、央行和地方政府之间的沟通协调，对现阶段各种表外资金通过理财产品、信托计划、资产管理计划等各种通道流入房地产行业的资金进行仔细的摸排和清理。在此基础上，对上述各种通道业务制定有针对性的监管办法，将表外业务逐步纳入到已有的统一监管框架中。特别是要加强对非银行金融机构和民间借贷机构的监管，防止房地产信贷风险由表内向表外转移。从银行角度看，要对银行已经涉及的各种资金通道业务进行清理，仔细排查其风险点，对风险控制措施的有效性进行审慎评估，在此基础上将此类业务纳入到银行全面风险管理体系中，避免出现风险管理的“真空”。

对住房按揭贷款和房地产开发贷款采取差别化的政策。尽管住房按揭贷款和房地产开发贷款都是房地产

贷款的重要组成部分，但二者在性质上却存在很大不同。现阶段，去库存是进行供给侧结构性改革的重要内容，而降低房地产库存是其中的重中之重。住房按揭贷款和房地产开发贷款在去库存过程中发挥的功能是不同的，其中，住房按揭贷款在鼓励个人住房消费、降低房地产库存等方面发挥着重要作用，而且个人购房者信用状况良好、风险分散程度高，住房按揭贷款一般是银行的优质资产。与之相比，房地产开发贷款则没有这一功能。因此，现阶段应当对住房按揭贷款和房地产开发贷款采取差别化的政策，对住房按揭贷款采取适度宽松政策，而对房地产开发贷款则需要适度从紧。

密切关注房地产上下游产业的风险传染。作为国民经济的一个支柱产业，房地产业与多个产业密切相关，涉及众多的上下游产业。上游产业通常包括钢铁、建材、化工、机械、有色金属和工程承包等，下游产业通常包括建材、家居、营销、装修和家电等。在加强房地产信贷风险防范的过程中，要特别关注房地产上下游产业的经营风险。一旦房地产上下游产业的经营形势出现恶化，必然会在一定时期内传导到房地产业。无论是对于监管部门还是对于银行来说，都需要关注房地产上下游产业的经营风险，密切跟踪上下游产业的风险动态及其潜在的传导路径，提前做好风险研判，在此基础上制订有针对性的风险管理和处置预案。■

本栏编辑 杨筱  
E-mail: yangxiao201310@sina.com