



降准后银行集中收到房贷违规罚单，房地产信贷仍将高压严控

2021-07

克而瑞研究中心

降准后银行集中收到房贷违规罚单，房地产信贷仍将高压严控

文/杨科伟、柏品慧

央行决定于7月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点，释放长期资金约1万亿元。与此同时，上海银保监局开出了17张罚单，多家银行因贷款违规流入楼市被罚。监管层一“扶”、一“控”究竟有何深意？房地产信贷政策又将如何演变？

降准释放长期资金约1万亿元支持中小微企业，坚持货币政策的稳定性、有效性

从央行负责人表态来看，此番全面降准0.5个百分点，可释放长期资金约1万亿元，主要用于纾困实体经济。一方面，引导金融机构积极运用降准资金加大对小微企业的支持力度；另一方面，此次降准降低金融机构资金成本每年约130亿元，通过金融机构传导可促进降低社会综合融资成本。并再次强调当前我国经济稳中向好，央行将继续坚持货币政策的稳定性、有效性，坚持货币政策正常化，坚决不搞大水漫灌式强刺激。

而从市场反响来看，7月中旬便祭出降准大招着实超预期，7月12日三大股指全线上涨，创业板指数更是大涨3.68%。我们认为基于美联储或将提前收紧货币政策，难免将扰动全球资金流向，央行此番降准颇有未雨绸缪的深意，以期更好地帮扶中小微企业，助力中国经济高质量增长。

降准不代表放松房地产信贷资金监管，热点城市更需强化信贷资金用途管控

而在央行全面降准后，上海银保监局在7月12日开出17张罚单，其中7份罚单的受罚事由为涉房信贷业务违规，主要涉及个人住房贷款借款人偿债能力审查不审慎，个人贷款违规用于购房，固定资产贷款变相用于支付土地出让金等多项违规行为。例如上海银行，存在同业投资房地产企业合规审查严重违反审慎经营规则、个人贷款违规用于购房、个人住房贷款借款人偿债能力审查不审慎。

据不完全统计显示，2021年2季度，银保监会对银行业开出了745份罚单，合计罚款金额约6.05亿元。具体的处罚事由中，涉房业务的比重着实不低。其中，流动贷款资金流入房地产市场受到10次监管处罚，个人消费贷款流入楼市同样受到10次行政处罚，其余处罚事由还包括房开贷资金流向监控不力、同业投资等违规投向地价款或四证不全的房地产项目、信用卡资金违规流入房地产领域等。

联系到2021年以来，房地产信贷资金管控全面趋紧，主要涉及以下两方面内容：

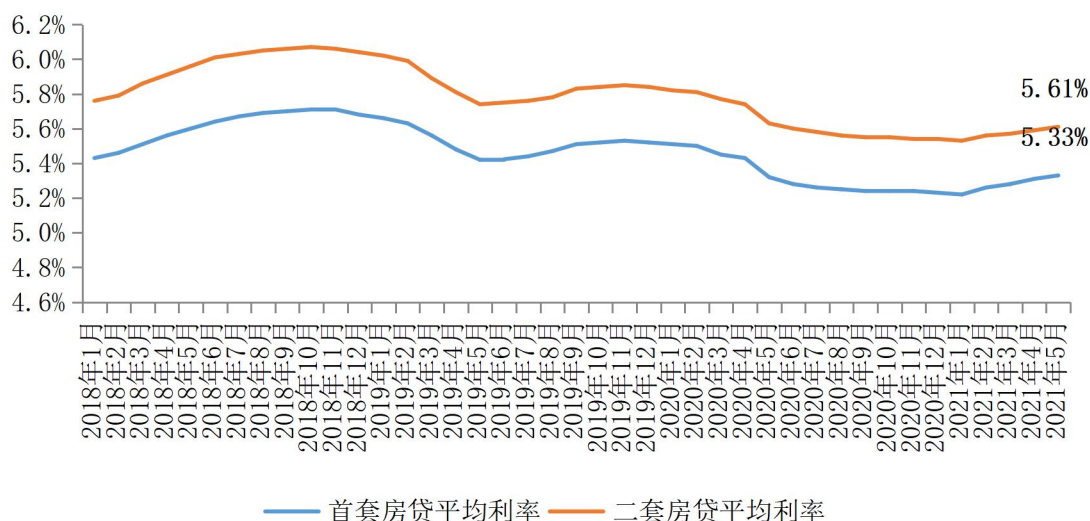
其一，以严打经营贷为重要抓手，谨防信贷资金违规流入房地产市场。中央多部委全面收紧经营贷监管，强化贷前、贷中贷后、银行内部、中介机构等多领域管控。多省市积极开展个人住房信贷管理自查，并采取一系列的惩戒措施。例如厦门，已查实2725笔共计17.93亿元贷款违规流入楼市，其中确认被“炒房”组织直接套取共计1.01亿元。

信贷资金监管领域更从银行扩大到类金融机构。6月，深圳、广州、重庆、内蒙古等地陆续发布相关文件，对小贷公司、融资担保机构的“过桥贷”、“尾款贷”、“赎楼贷”等业务开展约谈和监控。

其二，以调升房贷利率为辅助手段，2月以来全国房贷利率趋势性上升。融360数据显示，2021年2月，全国房贷利率率先止跌回升，随后数月呈趋势性上移。截至5月，全国首套房平均房贷利率5.33%，较年内低点上涨11BP，二套房贷款平均利率5.61%，较年内低点上涨8BP。

房贷获批难度大幅增加，深圳、上海、杭州等热点城市银行不仅加强各项购房资质的审核，而且放贷周期明显拉长，佛山、东莞、惠州等放贷周期均达到100天以上，部分城市银行因房贷额度紧张更是阶段性停贷。

图 2018年1月-2021年5月全国首套、二套房贷平均利率



数据来源：融360

我们认为在央行降准后上海银保监局严惩违规贷款流入楼市，真实反映央行降准主要用于纾困实体经济，并不代表放松房地产信贷资金管控，其对楼市利好程度着实有限。尤其是那些房价上涨压力大的热点城市，更需强化信贷资金用途管理，严防信贷资金违规流入房地产市场。

房地产信贷从严从紧之下，加剧分化、部分热点城市也将面临下行压力

展望未来，在“房住不炒、因城施策”的政策大环境下，房地产信贷政策或将持续收紧，全面落实稳地价、稳房价、稳预期，避免房地产成为金融风险的“灰犀牛”。

其一，房企融资的“三道红线”将持续发力，并将由12家试点房企扩大到所有企业，严控房企有息负债规模，引导融资激进房企降杠杆。受此影响，房企融资能力将备受考验，融资能力的高低或将成为企业的核心竞争力。

其二，狠抓落实房贷管理的“两道红线”，确保居民杠杆率不再继续上升。以房贷管理的“两道红线”为监管准绳，商业银行将严控个人住房贷款投放节奏，房贷利率仍将趋势性上移，并进一步强化信贷资金用途管理，通过商业银行全面自查、监管部门排查问责，严防信贷资金通过各种渠道违规流入房地产市场。

受限于房地产信贷政策仍将严控，下半年房地产市场大概率将延续城市分化的既定格局。一方面，热点一、二线城市房地产信贷政策或将持续收紧，楼市成交或将适度回落，但并不会明显失速。不过，那些投资炒作氛围浓厚且缺乏需求支撑的热点三、四线城市，一旦信贷资金予以严控，市场或将趋势性降温，成交也将大幅回落。另一方面，压力城市房地产信贷政策难言全面松绑，房地产市场依旧面临较大的下行压力，成交整体上行幅度着实有限。