

# 政策加码 房地产金融调控升级

新华社北京9月4日电(记者张莫 向家莹)在“房住不炒”的基调下,涉房贷调控力度持续升级。银保监会办公厅近期发文表示,将在32个城市开展包括房地产业务授信政策执行、房地产开发贷款管理、个人住房贷款管理情况等方面银行房地产业务专项检查工作。与此同时,央行日前也要求银行进一步优化调整信贷结构,“点名”房地产行业占用信贷资源依然较多。

根据近期密集披露的A股上市银行中报,银行对涉房贷普遍持较为审慎的态度,不仅个人住房贷款上半年增速同比普遍有所下滑,而且房地产开发贷款也均在实施较为严格的名单制,在择优选择授信对象的同时,进行限额管理。根据各家银行的表态和业内人士的分析,受制于监管政策持续收紧,下半年银行涉房资金端口将进一步收紧,相关业务增速将持续放缓。

## 银行涉房贷稳中有降

银行涉房贷主要涉及个人住房贷款和房地产开发贷款两方面。从A股上市的大行及股份行数据来看,个人住房贷款增速整体已出现下滑。Wind数据显示,上半年上述银行个人住房贷款与2018年末相比增速为6.4%,低于去年同期近7%的增速。

Wind数据显示,四大行个人房贷上半年增速多数稳定在7%左右,其中建设银行增速仅为4.3%。股份制银行中,个人住房贷款增速已出现明显分化。中信银行、浦发银行、招商银行、华夏银行与去年末相比,个人住房贷款增速均在10%以上,分别为14%、13.1%、11.5%和10.7%。而平安银行、民生银行、光大银行分别为3%、4.8%、3.5%。不过,即便是超过10%的银行,增速普遍较去年也有所降低。

而在房地产开发贷款方面,目前大部分银行对房地产业的授信都较为审慎,并实行十分严格的名单制,以控制相关的业务风险。

根据建行披露的数据,上半年其房地产开发贷款的增速同比下降6.55个百分点。与此同时,建行审慎择优开展房地产开发贷款,今年0.81%的不良率比年初下降0.3个百分点。

招商银行副行长王良在2019年中期业绩电话推介会介绍称,招行的房地产开发贷款在总行层面一直以来都是采取限额管理,即每年的增量贷款不超过一定数额,今年还会继续坚持限额管理的策略,预计下半年投放的房地产开发贷款数量会非常少。

一位股份制银行信贷审批部门相关人士对记者表示,房地产企业一直是其在银行重点监测的授信对象,该银行一直对房企的杠杆率进行实时的监测,并根据杠杆率动态调整授信审批的白名单。

## 房地产金融政策持续从严

银行审慎稳健的房地产贷款政策和整个国家层面“房住不炒”的政策基调不无关系。最近监管层再次密集释放出多个信号,预计后期房地产金融政策将会更加严格。

继7月窗口指导要求部分银行控制房地产贷款增速后,日前银保监会再次下发房地产业务专项检查的通知,重点检查32个城市的银行在四大领域的房地产业务,提出银行在信贷管理方面,要关注房地产开发贷款和土地储备贷款管理情况,包括要加强集中度管理、资本金来源真实性审查、落实最低资本金比例要求、企业资质审查等。8月30

日,银保监会发布的《关于对部分地方中小银行机构现场检查情况的通报》中,再度提及地方中小银行机构存在违规为“四证”不齐房地产项目提供融资、违规向关系人发放信用贷款等问题。

央行也在银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会上,“点名”房地产行业占用较多的信贷资源,并提出对房地产信贷领域的具体要求。同时,在新的房贷利率对标LPR之时,央行就已明确强调房贷利率不下降。

新网银行首席研究员、国家金融与发展实验室特聘研究员董希淼对记者表示,总体而言,从房地产金融角度看,目前调控已经并且将继续从三个方面实施:一是收紧银行信贷资金进入房地产市场,比如提高房地产开发贷款的条件,减少贷款额度;二是收紧资金借助信托等渠道进入房地产项目,比如对房地产信托进行“窗口指导”;三是收紧个人住房贷款条件、额度,提高贷款利率,并严控个人消费贷款、信用卡资金违规流入房地产市场。此外,还可能从严监管房地产企业发行企业债券。

融360大数据研究院分析师李万赋也对记者表示,从各监管部门的表态来看,目前涉房金融监管全方位从严,银行信贷、信托、基金、保险都迎来了全面的把控。

## 银行涉房资金端口将再扎紧

伴随着监管政策的趋严,多家银行表示将加强对涉房融资业务的全面管控,不论是个人房贷业务、房地产开发贷业务,还是相关的债券承销以及理财投融资等业务,都将进一步严格准入,以及加强风险管控。李万赋也表示,下半年银行涉房贷融资必然收紧,房地产开发贷增速将会有所回落。

招商银行中报指出,下半年,预计在居民杠杆水平升幅较快及房地产调控相关政策约束下,个人住房贷款增速较上半年将有所放缓。王良也表示,招行下半年会对房地产贷款采取更加稳健、审慎的投放策略,这既包括房地产开发贷款,也包括住房按揭贷款。

农行副行长王纬表示,将严格个人住房按揭贷款审核,落实好最低首付比例、收入偿债比等指标,加强借款人资质审核以及首付款来源收入真实性核查,严防虚假按揭和个人消费贷款挪用用于购房。他还称,稳妥开展房地产企业债券投资、理财融资、债券承销等领域的类信贷业务,加强项目合法性、资金用途的核查,防止资金违规流入房地产市场。

业内人士表示,银行收紧涉房资金端口一方面是落实国家政策的需要,另一方面也有利于加强自身业务风险控制。有银行中报已经明确点出“房地产市场出现分化,房地产开发贷款风险有所上升。”

“针对像地方政府隐性债务、房地产和产能过剩等行业等重点领域,我们会持续保持风险排查,持续摸清底数。同时对于大额潜在风险客户,逐户定策、明确责任,及时跟踪,把潜在的风险提前化解。”中国银行风险总监刘坚东表示。

董希淼也表示,在政策框架之内的个人住房贷款利率调整应该交由商业银行决定。但也要看到,近年来我国家庭部门的杠杆率上升较快,潜在风险不断累积。在近来流动性较为充裕、负债成本有所下降的情况下,商业银行应该保持清醒认识,审慎经营个人住房贷款业务,不向市场发出错误信号。这既是防控自身经营风险的需要,也有利于稳定家庭部门杠杆、抑制房地产市场泡沫。

## 量价齐跌

# 土地市场降温明显

新华社北京9月4日电(记者高伟)随着各类调控政策作用进一步显现,8月份土地市场继续降温。近日,易居房地产研究院最新发布的《2019年8月40城土地市场报告》显示,8月份,40城整体土地成交面积环比下降16.9%,平均土地成交均价环比下跌1.8%,量价齐跌。与此同时,40城市土地出让收入环比下跌30.3%。

从成交情况来看,8月份,受监测的40个典型城市土地成交建筑面积4383.2万平方米,环比下降16.9%,为3月份以来首次环比下降,同比下降17%。综合1至8月,40个典型城市土地成交建筑面积35068.2万平方米,同比下降2.3%。

从价格方面来看,当月,40个典型城市平均土地成交均价为5259.5元/平方米,环比下跌1.8%,为2月以来首次下跌。月内,40个城市土地成交溢价率为19.3%,相比7月下降0.6个百分点,已经连续两个月下降。

从土地出让收入来看,8月份,40个典型城市土地出让金收入为1933.7亿元,环比下降30.3%,降幅明显扩大;同比下降11.2%,为4月份以来首次下降。综合1至8月,40个城市土地出让金收入17967.7亿元,同比增加12.1%,增幅收窄9个百分点。分城市来看,今年前8个月,40

城土地出让金排名前5的城市分别为杭州、北京、南京、武汉、和上海,土地出让金总额分别为1802.7、1071.4、1047.1、943.7和883.1亿元。其中,上海和杭州分别同比下降20.8%和18.6%,南京和武汉增速均超过60%。

“这说明土地市场降温明显,严厉的政策调控正在发挥作用。”易居研究院研究员王若辰分析表示,从不同类型城市土地市场表现来看,“三类城市中,一线和三线城市土地市场量价齐跌;二线城市土地面积下降,地价微幅上涨,但涨幅明显收窄,随着土地成交量的下降,预计地价也很快将由涨转跌。具体城市上,杭州、苏州和武汉等热点城市土地溢价率低于10%,‘一城一策’的调控政策成效显著,土地市场降温明显。”

从7月份开始,由于房企融资环境进一步收紧,开发贷、企业信托、海外融资渠道受限,资金压力再度升级,企业拿地更加谨慎。

“8月初多家房企表示将减少拿地,随着调控政策作用的进一步显现,未来几个月土地市场或将持续降温。”针对未来土地市场,王若辰分析预测,随着棚改目标的大幅下降和购买力的透支,多数缺乏良好基本面配合的三线城市房地产市场未来几个月地价或将继续下跌。

## A股延续升势

# 两市成交突破6000亿元

新华社上海9月4日电(记者潘涛)4日A股延续近期反弹势头,沪深股指温和收升,上证综指涨幅接近1%。伴随市场人气持续回升,两市成交突破6000亿元。

当日上证综指以2927.75点小幅低开,早盘冲高回落,午后探底回升,尾盘以全天最高价2957.41点报收,较前一交易日涨27.26点,涨幅为0.93%。

深证成指收报9700.32点,涨66.63点,涨幅为0.69%。

“中小创”涨势稍弱。创业板指数涨0.54%至1669.41点,中小板指数涨0.42%至6104.13点。

沪深两市2500多只交易品种上涨,远多于下跌数量。不计算ST个股,两市近60只个股涨停。

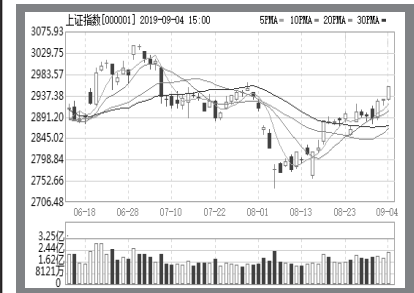
科创板表现相对较弱,只有3只个股上涨,交控科技涨幅超过2%。南微医学、福光股份跌幅在4%以上。

大部分行业板块随股指收涨。化纤、海运、房地产等多个板块涨幅超过2%。白酒、饲料、牧渔、船舶板块跌幅1%。

沪深B指双双收升。上证B指涨0.23%至266.85点,深证B指涨0.21%至945.94点。

在前一交易日基础上,沪深两市继续放量,分别成交2512亿元和3546亿元,总量突破6000亿元,显示市场人气持续回升。

## 深沪大势分析



### 本省股票昨日收盘

名称	收盘价	涨跌幅(%)	成交量(手)
西宁特钢	3.57	+0.56	35049
青海华鼎	4.31	+1.65	15084
青海春天	5.64	+0.71	25378
金瑞矿业	5.99	+0.67	11947
西部矿业	5.93	+1.20	278537
正平股份	5.60	+3.32	181912
顺利办	5.97	+1.88	101575
*ST盐湖	7.08	0.00	105699
青青稞酒	11.94	-0.50	18998

### 深市昨日排行榜

名称	收盘价	涨幅(%)
南山控股	3.48	10.13
荣安地产	2.94	10.11
世纪星源	3.83	10.06
真视通	13.59	10.04
沙河股份	11.19	10.03
电光科技	9.11	10.02

### 沪市昨日排行榜

名称	收盘价	涨幅(%)
嘉泽新能	4.48	10.07
西安银行	7.34	10.04
依顿电子	12.82	10.04
长电科技	16.81	10.01
正川股份	19.45	10.01
国联股份	58.04	10.01

名称	收盘价	涨幅(%)	名称	收盘价	跌幅(%)	名称	收盘价	成交额(万)
维鹰退	0.33	-10.81	京东方A	3.74	180858			
奥联电子	21.03	-10.01	东方财富	15.50	548820			
紫天科技	18.66	-8.80	中国广核	4.76	167668			
奥飞数据	30.20	-8.48	华东科技	2.38	82758			
万里马	7.06	-7.35	领益智造	9.78	318472			
三角防务	48.81	-5.55	中国长城	12.61	318904			
人民网	22.40	-7.32	农业银行	3.45	85285			
新华网	22.89	-5.92	工商银行	5.47	119323			
山东药玻	21.00	-5.91	包钢股份	1.53	31149			
中国卫通	13.53	-5.85	中国建筑	5.78	114019			
浙江广厦	4.38	-5.81	华北制药	9.24	168829			
中航高科	10.72	-5.22	紫金矿业	3.59	66440			

## 晚报航班资讯

广告热线: 8230542

# 香格里拉 4328888

售票处

国际国内飞机票、火车票、出国旅游、签证、租车、国内旅游、一日游、市内免费送票、移动pos机刷卡

## 青海金翔国际票务 8865555

国际国内机票一类代理资质,全航司授权GP政采机票零手续费

### 祁连双飞两日游 特价666元

养生温泉、壮丽雪山、神圣寺庙,一价全含

联系电话: 0970-7680723/7680726

更多信息,关注我们