贷款增速创8年新低 楼市呈现降温态势

自今年“控银根”以来,“三条红线”和集中度管理等制度不断发挥作用,房地产融资多个指标呈下降态势。

近日,银保监会官网发布消息,截至7月末,房地产贷款增速创8年新低,银行业房地产贷款同比增长8.7%,低于各项贷款增速3个百分点。

业内分析认为,房地产调控长效机制已经基本建立,房地产的金融环境继续收紧;购房者须警惕盲目投资风险。

调控政策持续发力,漳州房贷放款速度放缓。 张 晗 摄

业内:化解金融风险势在必行

购房者在购房时确有信贷需求,这是需求端。但房地产贷款高速增长的主要推动力在供给端。对公贷款难做,零售贷款成为主要拓客方向,银行出于信贷结构调整的考量,大力拓展个人按揭贷款。综合推动下,房地产贷款快速增长,埋下隐患。

业内人士认为,房地产金融风险主要体现在三个方面。其一,房地产贷款增速高企导致大量资金进入房地产领域,挤占、吸附了原本属于其他实体企业的资金,对整个经济发展不利。其二,尽管有房产作为抵押物,个人按揭贷款看似风险较低,但如果房地产价格过快上升、产生巨大泡沫,一旦泡沫破裂、房产价格剧烈下跌,这将引发严重的系统性金融风险。其三,过度给居民部门加杠杆、抬高居民部门杠杆率,一方面将加重居民个人的债务负担,增加债务风险,另一方面将削弱居民的个人消费支出,抑制消费需求,不利于经济结构调整。

防范化解房地产金融风险,与推动房地产行业高质量发展密切相关。不论是“房住不炒”还是“住有所居”,都需要以经济高质量发展化解系统性金融风险。

数据:五个指标持续下降

日前,银保监会官网披露信息,截至7月末,房地产融资呈现“五个持续下降”:一是房地产贷款增速创8年新低,银行业房地产贷款同比增长8.7%,低于各项贷款增速3个百分点。二是房地产贷款集中度连续10个月下降,房地产贷款占各项贷款比重同比下降0.95个百分点。三是房地产信托规模自2019年6月以来持续下降,房地产信托余额同比下降约15%。四是理财产品投向房地产非标资产规模近一年来持续下降,相关理财产品余额同比下降42%。五是银行通过特定目的载体投向房地产领域规模连续18个月持续下降,相关业务规模同比下降27%。

银保监会表示,在遏制“经营贷”违规流入房地产领域方面,银保监会对经营贷违规流入房地产专项排查已基本完成,对发现的违规问题督促建立台账,逐项整改至“清零销号”。同时,在督促银行机构在贷款首付比例、利率等方面对刚需群体进行差异化支持。截至7月末,个人按揭贷款首套房占比达到92%,住房租赁市场贷款同比增长29%。

多项指标下降,表明了政策层面确立房地产调控长效机制的决心,对遏制房地产金融化、泡沫化势头起到了显著作用。

政策:促进金融与房地产良性循环

自年初央行推行房地产贷款集中度管理制度以来,房贷额度紧张、放款周期拉长、贷款利率上调成为大部分城市楼市的主流现象。包括漳州在内,房贷放款速度亦有放缓,贷款利率有所上调,和全国绝大多数类似体量城市的情况相似。

政策松紧与楼市冷热紧密相关。“五个持续下降”的背后是一系列针对房地产领域的金融政策。

首先,明确“三条红线”。2020年8月,央行、住建部出台了重点房企资金监测和融资管理规则,用剔除预收款的资产负债率、净负债率、现金短债比三项核心指标作为“三条红线”,将房企划分为四个档位,在首次明确房企举债标准的同时,也彻底打破了以往房企高融资、高负债、高周转的发展模式。

其次,确立房地产贷款集中度管理制度。具体来看,银行业机构分为中资大型银行、中资中型银行、中资小型银行和非县域农合机构、县域农合机构、村镇银行五档,房地产贷款占比上限分别为40%、27.5%、22.5%、17.5%和12.5%,个人住房贷款占比上限则分别为32.5%、20%、17.5%、12.5%和7.5%。

而央行近日发布的《中国金融稳定报告(2021)》指出,当前房地产贷款集中度管理制度已进入常态化实施阶段,将会同银保监会持续做好银行业金融机构房地产贷款集中度日常监测,督促超限银行按照过渡期调整方案有序实现压降目标。

再次,遏制“经营贷”违规流入房地产领域。当前经营贷违规流入房地产专项排查已基本完成,对发现的违规问题督促建立台账,逐项整改至“清零销号”。

最后,严惩违法违规。连续三年开展全国性房地产专项检查,基本覆盖所有热点城市,对发现的违规行为“零容忍”,对违规问题依法严肃问责。

银保监会新闻发言人表示,银保监会始终坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标,持续完善房地产金融监管机制,防范房地产贷款过度集中,促进金融与房地产良性循环。

同时,业内人士提示,当前房地产调控长效机制已经基本建立,奔着“稳地价、稳房价、稳预期”的政策目标,房地产最终还是要回归普通行业的。从中长期看,房地产金融环境将继续收紧,预计近期新房和二手房交易会有所降温,尤其是二手房。投资型购房者在决策时要注意防范风险。

■本报记者 张 晗

百强房企 整体业绩不及上半年

据中房网报道,8月份,百强房企整体业绩表现仍不及上半年和历史同期,全国房地产市场继续呈现降温态势。

克而瑞研究中心日前发布的报告显示,29个重点监测城市商品住宅成交面积同比、环比分别下降22%和10%,较2019年同期下降8%,降幅较7月有所扩大。企业层面,8月份百强房企单月销售操盘金额同比下降20.7%、环比下降10.7%。百强房企中近7成企业单月业绩同比降低,逾40家同环比双降。包括绝大部分TOP30房企在内,近8成企业单月业绩不及上半年月均水平。

另外,根据中房网监测,1-8月份典型房企销售目标完成率整体超过六成。相比去年同期,提升了4.48个百分点。

根据不完全统计,本期纳入已公布2021年销售目标的典型房企数量为48家,结合房地产企业销售数据测算,1-8月份典型房企销售目标完成率均值为65.22%。

在监测的48家房企中,10家房企销售目标完成率超过七成。去年同期销售目标完成率达到七成及以上的企业仅4家。整体来看,有20家房企销售目标完成率超过均值水平,占比超过四成。

据克而瑞监测,8月份百强房企中近七成企业单月业绩同比降低,其中26家同比降幅大于30%。同时,包括绝大部分TOP30房企在内,近8成企业单月业绩不及上半年月均水平。

目前已经公布2021年度销售目标达到或超过千亿元以上水平的房企有35家。

结合这些“千亿”级房企业绩测算,1-8月份35家“千亿”级房地产企业的销售目标完成率均值为63.74%,低于本次纳入统计范围的48家企业平均水平1.48个百分点。其余13家销售目标不足“千亿”的房地产企业,其销售目标整体完成率均值达69.18%,高于48家房企平均水平3.96个百分点。

经过本轮密集调控过后,市场继续下行似乎已经成为行业共识。在近期结束的中报业绩会上,一些头部房企也表达了对市场的担忧。

展望9月,克而瑞研究中心分析认为,随着传统销售旺季的到来,房企将加大供货力度,供求皆有望企稳回升。而在政策轮番加码后,短期内热点城市房地产市场或将有所降温,成交整体回升幅度将明显受限,部分地区的市场下行压力依旧不容小觑。