

DOI: 10.13955/j.zyj.2022.03.09.05

邮储银行房地产信贷业务发展研究

蔡然

(中国邮政储蓄银行战略发展部, 北京 100808)

摘 要: 从影响房地产信贷业务的政策制度出发, 分析了驱动我国房地产信贷业务发展的因素和存在的风险, 研究了邮储银行房地产信贷业务的发展情况。通过借鉴国际经验和教训, 结合我国国情和邮储银行特点, 为邮储银行适度发展房地产相关贷款、推动房地产业去杠杆、为民生保障纾困、促进经济健康发展提出一系列建议。

关键词: 房地产; 信贷; 融资; 监管; 风控

中图分类号: F61 **文献标识码:** A

房地产金融在国内外经济发展中都发挥着重要作用。我国房地产制度经历了多次变迁, 商品房改革促进了商业银行房地产信贷业务发展。根据国家统计局 2022 年 1 月 17 日公布的《全国房地产开发投资和销售情况》, 2021 年全国房地产开发投资、商品房销售面积、商品房销售额均呈现增长态势。但我国一些房地产企业违约事件也为银行业敲响了警钟。2022 年 2 月, 我国出台了保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理等金融政策, 稳定了房地产融资信心。高质量、可持续地发展房地产信贷业务, 既是邮储银行业务经营的诉求, 也是邮政金融社会责任担当的体现。

1 房地产信贷业务发展的政策影响

1.1 国际房地产政策情况及其影响

房地产金融稳健政策的代表是德国和新加坡。德国租房环境好、租住比例高, 源于制度上对租户利益的保护。新加坡面向中低收入人群, 建立了政府主导的组屋住房保障制度, 有效降低了居民购房压力。

房地产金融激进政策的代表是中国香港地区。中国香港的房价位居世界主要城市前列, 居民购房压力大, 房价收入比高于 50, 超过英国伦敦、新加坡和法国巴黎的 2 倍以上。中国香港高房价困境的根源之一是土地供给不足, 受到英国的生态保护理念影响, 1976 年中国香港制定了《郊野公园条例》, 规定 37% 的郊野公园不能用于房地产土地开发。

1.2 我国房地产政策情况及其影响

我国房地产政策经历过多轮调整。1998 年国务院发布《关于进一步深化城镇住房制度改革 加快住房建设的通知》, 福利分房制度逐渐退出历史舞台, 商品房市场开始萌发。2003 年国务院下发《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》, 明确了房地产支柱产业的地位。近年来, 为抑制房地产过热, 我国对地价、房价、销售、购买、贷款等一系列的限制政策相继出台。2016 年, 中央经济工作会议首次提出“房住不炒”的要求。2020 年 8 月, 中国人民银行与住房和城乡建设部联合召开房地产企业座谈会, 提出发展房地产的“三道红线”,

作者简介: 蔡然 (1987 ~), 女, 天津人, 博士, 经济师, 主要从事商业银行战略发展研究。

收稿日期: 2022-02-21

本刊网址: zyj.sjzpc.edu.cn

即房地产企业剔除预收款后的资产负债率大于70%，房地产企业的净负债率大于100%，以及房地产企业的现金短债比小于1倍。通过提高贷款审批要求，最大限度减少房地产企业的违约事件。对于银行而言，通过减少房地产企业违约事件的风险，避免对银行资产质量产生潜在压力。

为解决居民住房融资问题，我国1999年制定《住房公积金管理条例》，以强制储蓄搭配低息贷款。随着房地产行业的发展，商业贷款作为有效补充应运而生。为有效监管房地产贷款，政策开始收紧。2020年12月28日，中国人民银行与中国银行保险监督管理委员会联合发布了《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，将银行机构按照规模划分为五个档位，并规定相应的房地产贷款上限和个人住房贷款占比上限，详见表1。

表1 房地产贷款集中度管理要求

档位	银行业金融机构类型	机构举例	房地产贷款占比上限	个人住房贷款占比上限
第一档	中资大型银行	中国工商银行、国家开发银行、中国邮政储蓄银行	40%	32.5%
第二档	中资中型银行	招商银行、农业发展银行、北京银行	27.5%	20%
第三档	中资小型银行和非县域农合机构	北京农商银行	22.5%	17.5%
第四档	县域农合机构	天津宝坻县口东农村信用合作社	17.5%	12.5%
第五档	村镇银行	北京延庆村镇银行	12.5%	7.5%

注：第三、四、五档可根据实际情况上下浮动2.5个百分点。

在新一轮政策引导下，约束逐步解绑，积极信号释放，房地产市场预期回暖，房地产信贷业务士气提振。2022年，华润万象生活等优质房地产

企业并购中南服务与禹洲物业等出险房地产企业资产，其示范效应及影响受到银行业持续关注。2022年2月8日，中国人民银行与中国银行保险监督管理委员会联合发布了《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》，明确银行业金融机构向持有保障性租赁住房项目认定书的保障性租赁住房项目发放的有关贷款，不纳入房地产贷款集中度管理，鼓励银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，加大对保障性租赁住房发展的支持力度。这一政策将有利于银行业金融机构加大对房地产刚需的精准信贷投放。同时，全国性商品房预售资金监管的意见正酝酿出台，这有利于对部分地方过度监管的政策进行纠偏，缓解房地产企业融资压力。

1.3 邮储银行房地产贷款集中度满足监管要求

2021年上半年，邮储银行房地产贷款集中度36.35%，较2020年末下降0.47个百分点，低于监管上限要求3.65个百分点；住房贷款集中度32.71%，较2020年末下降0.65个百分点，虽然略超上限要求0.2个百分点，但是仍低于过渡期监管机构给邮储银行下达的32.93%上限目标。

2 房地产信贷业务发展的驱动因素

2.1 国际房地产金融驱动因素

一是受到经济发展驱动。如“二战”结束后，在以美元为中心的国际货币体系主导下，美国经济高速腾飞，房地产金融经历了长达60年的大牛市。二是受到人口迁移驱动。如日本房地产曾在工业化发展时期，因人口聚集释放了大量的住房需求。三是受到缓和监管驱动。英国在撒切尔夫人执政后，大力推行金融自由主义，放松房地产金融管制，刺激了资本市场爆炸式增长。

2.2 我国房地产金融驱动因素

我国房地产行业从福利公房、提租改革、出售公房到商品房改革，人民居住条件不断改善，人均住房面积不断提升。我国房地产行业中长期发展受到以下因素支撑：一是城镇化水平持续提升，人口从发展水平较低的区域向发展水平较高的区域迁移。二是受到经济增长刺激，居民住房消费升级，改善居住条件的需求旺盛。三是在计划生育政策带动下，家庭结构不断拆分，住房需求趋于个性化、

实用化。

2.3 邮储银行房地产信贷业务的发展前景

邮储银行发展房地产信贷业务前景光明，一是重视政策导向，二是重视居民内需，三是重视区域差异化发展。邮储银行拥有覆盖城乡的实体网络和数量庞大的零售客户，拥有“自营+代理”的独特模式和资源禀赋，是我国网点数量众多、地域覆盖广阔、服务深度下沉的国有第六大商业银行。发展房地产信贷业务短期需要审时度势，抑制短期利益下的放贷冲动；长期要有战略前瞻，克服惯性思维。邮储银行要立足“十四五”规划，平滑调整房地产信贷业务结构，着力提高房地产信贷业务质量，盘活信贷资金，充分利用好利率价格工具和授信管理工具，综合考虑地方市场和企业情况，提高房地产信贷收益率。

3 房地产信贷业务发展的风险因素

3.1 国际房地产金融风险因素

房地产行业对短期因素比较敏感，与货币政策和监管动向息息相关，波动较大且风险传导较快。美国和日本的房地产金融都经历了繁荣和衰败。美国房地产过度的金融杠杆化不断滋生泡沫，并将危机传导至全球。日本房地产在宽松的货币环境、低利率、金融自由化、国际资本涌入、人口老龄化等众多因素联合影响下，陷入了长期停滞状态。

3.2 我国房地产金融风险因素

我国的房地产金融风险主要集中在房地产企业的资金状况。在地方经济深度捆绑房地产以及银行信贷资源过于集中分配于房地产行业的情况下，一旦房地产企业信贷违约，容易引发金融系统性风险。自2020年7月以来，泰禾集团、三盛宏业、华业资本、福晟集团、协信远创、华夏幸福、蓝光发展等房地产企业先后公告实质性违约或展期。2021年恒大集团面临流动性困境，又将房地产行业推到了风口浪尖。当大批房地产企业迟缓拿地甚至不拿地时，市场应激性陷入低迷情绪。流动性分层和信用分层是房地产信贷的主要风险点。此外，国际投资者对我国房地产资产处置的介入也应引起重视，如2022年美国橡树资本介入恒大集团的海上威尼斯项目，后续对恒大债务重组可能产生连锁

反应。

3.3 邮储银行房地产信贷业务的风险因素

邮储银行的房地产信贷业务受区域风险影响较大。邮储银行对下沉市场了解较深入，城市金融比较优势不明显，但房地产信贷业务在城市发展相对更稳健。我国特有的户籍制度限制了人口分布，对房地产市场产生深远的影响。在区域发展不均衡的情况下，教育、医疗等福利与房地产紧密关联，一线城市面临疏散人口的压力，落户难度大，一些中小城市人口流失严重，加剧了房地产市场的分化。对于房地产信贷业务而言，一二线城市、长三角和大湾区，风险相对较小。邮储银行如果对房地产发展关键区域关注不足，就会影响授信机会。

4 邮储银行房地产信贷业务结构特点

从业务规模、增长态势和结构特点看，邮储银行的房地产信贷发展不够均衡，个人住房贷款和对公贷款相较于同业都有提升空间。

一是邮储银行个人住房贷款规模较小，增速较快，占个人贷款比例较低，首套房占比高。如图1所示，邮储银行个人住房贷款规模在2016年之前为六大银行最低，2016年之后超过交通银行，但仍低于前四大银行。2013~2020年，邮储银行个人住房贷款年均复合增长率为30.51%，在六大银行中居首位，高出第二名农业银行10.39个百分点。如图2所示，2013~2020年，邮储银行个人住房贷款占个人贷款比例保持在六大银行最低水平。此外，邮储银行个人住房贷款中九成以上为首套住房，有效抑制了投资性购房需求。

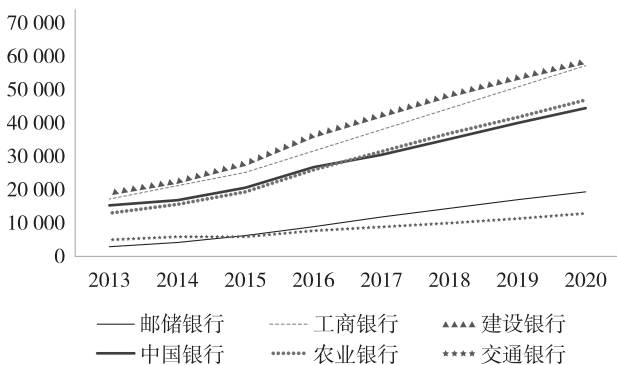


图1 六大银行个人住房贷款规模变化情况 (单位: 亿元)

二是邮储银行房地产对公贷款占比低。如图3所示，邮储银行房地产对公贷款占贷款总额的比例为六大行最低，约为排名第一的中国银行的1/5，约为排名第五的建设银行的1/3。说明邮储银行房地产开发贷款仍有较大的提升空间。

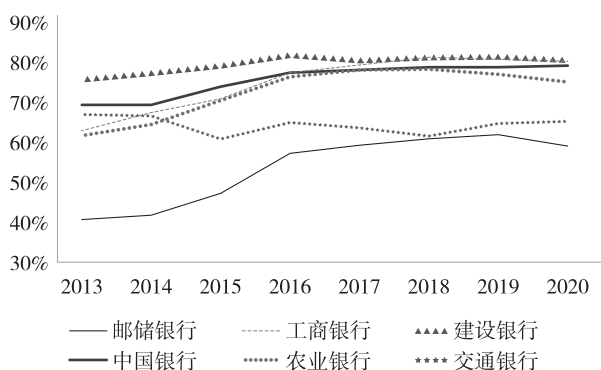


图2 六大银行个人住房贷款占个人贷款比例变化情况

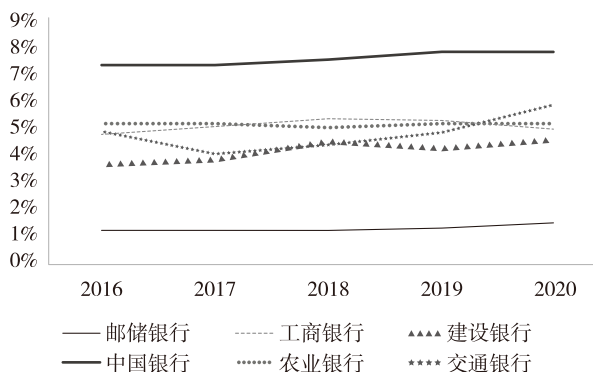


图3 六大银行房地产对公贷款占贷款总额比例变化情况

5 邮储银行房地产信贷业务发展建议

一是积极响应政策要求。邮储银行应在房地产贷款领域继续保持审慎态度，借鉴国际经验，持续增强大局意识，严格落实党中央、国务院的要求，坚持“房住不炒”的战略定位。邮储银行应在满足监管要求范围内，主动控制房地产贷款增长速度，避免居民负债挤压消费，维护经济的平稳运行和健康发展。同时进一步加强对保障性租赁住房的金融支持，实施差异化房地产信贷管理，加强与地方政府、房地产企业沟通合作，关注各地保障性租赁住房项目认定标准及办理认定手续，配合相关部门共同维护住房消费者合法权益。

二是经营房贷有收有放。在保障合理的房地产贷款需求的同时，提高房地产贷款业务的经营质

效。个人住房贷款坚持因地施策，发挥网络优势，重点突破提升城市竞争力，大力支持居民购买刚需住房和改善型住房的信贷需求，坚决抑制投资性购房需求，推进一二线城市更新及服务乡村振兴的集体用地入市项目，服务好乡村振兴和城镇化建设。升级涉房产品体系，打造智慧住房场景，包括商品房领域的开发贷款、经营性物业贷款、城市更新贷款。开发额度和利率适中的租赁住房领域的租赁住房贷款、集体土地租赁住房贷款产品，以及保障房领用的保障型住房贷款、人才公寓贷款等产品。保持房贷利率稳中有升，提升房地产贷款的资本回报水平，促进息差稳定。提升资产证券化创新能力，适度安排住房贷款资产证券化发行，促进资产流动性和收益性平衡。

三是逐步优化信贷结构。邮储银行信贷应做到分类调控、因客施策、择优支持，提升贷款投放审批能力，优化贷款审批流程。发展多元化客户，进一步细化客户群体，根据各地经济发展、人口水平、市场需求、业务资产质量等因素，制定和实行差异化的信贷政策。拓宽信贷思路，持续优化信贷结构，合理调配信贷资源，为信贷资源的灵活调整和平滑过渡预留空间。同时，强化责任担当，有意识将信贷资源向实体经济牵引，支持“专精特新”等融资需求，避免房地产过度挤占信贷资源。以房地产贷款为抓手，以点带面，延伸至建材、家装等上下游产业链的自主可控和改造升级。紧抓国家支持环渤海、长三角、珠三角三大城市群的战略部署，适时倾斜信贷资源投放。

四是完善风控管理体系。邮储银行应持续将房地产信贷规模控制在合理水平，谨防其他信贷扭曲流向房地产市场，适度去杠杆化、去金融化，维护房地产市场的平稳性。加强行业管理，将房地产行业列为审慎进入类行业，严格执行限额管理。不助长高杠杆、高负债企业运作，严格名单准入，并且严格落实主体从严、区域从严、业态从严、担保从严、资金监管从严的管理模式。重检客户评级授信，关注恒大等高债务房企的经营及财务情况，审慎、合规、合理设计授信方案。房地产企业资产质量一旦出现下滑趋势，邮储银行应为抵押品减值和贷款坏账做好充足准备，及时遏制风险苗头，避免房地产企业违约大范围波及市场，以实际行动落实

金融风险防控主体责任。时刻保持风险警惕意识，利用数智化转型提速发力，通过大数据等技术手段，发挥好数据、算力、模型等智能资源作用，提高贷前、贷中、贷后的管理水平。

五是加快业务转型升级。邮储银行根据自身规模和特点，加快推进特色化、综合化、轻型化、数字化、集约化业务转型发展。依托房地产贷款资源打造社区场景、金融生态圈，做好批零联动、叠加产品营销。坚守零售银行战略，大力推进新零售转型，打造产品智能匹配的客户旅程，服务好百姓在消费升级过程中的各类金融需求，提供一站式金融解决方案。以线上零售业务为发力点，强化平台合作，加快网络贷款和信用卡等业务布局。从做客户延伸至做生态这一生态金融领域，通过生态圈批量获客、活客、黏客，构建用户引流、客户深耕、价值挖掘三位一体的发展模式，以批零联动 B2B2C 的生态金融思维提升业务转型加速度。随着城镇化的深入推进，居民收入的快速增长，邮储银行可借力庞大的客户基础以及高渗透、广覆盖的网点和渠道优势，在贯彻国家新发展格局中实现消费信贷业务的稳健发展。

六是持续做好研究支撑。经济和监管形势对邮储银行风险预见预判和管理能力提出了更高的要求。当前，宏观杠杆率保持高位，全球经济波动加剧，经济面临新的下行压力，导致资产质量劣变压力加大，房地产贷款和部分区域地方政府债务风险需高度关注。邮储银行应加强房地产行业研究，剖析政策制度、业务发展驱动因素和风险挑战，深挖邮储银行房地产信贷业务的现状特点和存在的主要问题，形成良性循环，为邮储银行可持续发展信贷业务、高质量提升金融服务水平提供参考依据。

参 考 文 献

- [1] 戴志锋. 银行房贷集中度管理：结构性调整，总体影响有限 [J]. 银行家，2021（3）
- [2] 李国辉. 保障性租赁住房将成房地产贷款增量发力点 [N]. 金融时报，2022-02-10
- [3] 刘明彦. 从美日房地产泡沫成因看房地产贷款集中度影响 [J]. 银行家，2021（7）
- [4] 夏磊，任泽平. 全球房地产 [M]. 北京：中信

福特在英国港口进行 自动包裹投递试验

福特集团与迪拜环球港务集团在英国泰晤士河伦敦口岸进行了一项车辆自动驾驶模拟试验，用以证明自动驾驶技术对大型生产场所的管理者和基层员工的重要性。

该试验是福特集团自动驾驶研究项目的一部分，旨在帮助企业了解自动驾驶车辆如何助力企业运营。迪拜环球港务集团于2021年6月首次推出这项试验，测试了自动驾驶车辆对快递服务和上门投递的影响，以及收件人如何接收包裹。试验旨在为自动驾驶车辆探索新的机遇和模式，特别是了解现有流程如何与人类交互，助力自动驾驶车辆高效配送。

伦敦口岸是英国发展最快的港口之一，位于伦敦市中心以东40公里。作为一个深海集装箱港口，已将自动化技术作为其运营的重要组成部分。

试验中，福特集团使用了一辆特别改装的 Transit 车型，模仿了真正的自动驾驶车辆的外观，驾驶员隐藏在“人类座椅”中。港口接待大楼的工作人员将包裹装入 Transit 后面的安全储物厢，Transit 在设定的投递时间前往3.5公里以外的接待处，员工在那里取回包裹。

研究人员还在试验前、试验中和试验后对参与试验的人员进行采访，监控了整个过程的每一环节。监控发现，员工很快就能习惯这种特殊装备的车辆。一些人会主动训练同事取用包裹，另一些人则善于克服研究人员故意设置的困难，比如将包裹放在错误的储物厢里。

（贾润新译）

出版社，2020

- [5] 智研咨询. 2017-2022年中国房地产行业深度调研及投资前景预测报告 [R]. 2016
- [6] 中信证券. 如何评估银行对房企的债务风险？银行业地产信用风险专题研究 [R/OL]. <https://max.book118.com/html/2021/0927/8074055102004011.shtml>, 2021-09-27