

《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》实施两个月以来，包括海南、浙江、上海、广东、厦门在内的多地陆续下达了本地房贷集中度管理要求，部分地区考核上限上调。华西证券银行业首席分析师刘志平指出，各地上调集中度上限，主要是依据“因城施策，精准调控”下监管赋予的自主调控空间，预计在地方政策的适度调整下，房地产相关贷款规模将保持平稳增长。

## 多地上调集中度管理红线

去年12月31日，央行、银保监会发布《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》(下称“新规”)，自2021年1月1日起实施。新规将所有银行分为五档，对每一档内的银行设置了房地产总贷款占比和个人住房贷款占比两个上限。

根据规定，考核的五档银行机构依次为中资大型银行、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，其中，房地产贷款占比上限、个人住房贷款占比上限依次为40%、32.5%；27.5%、20%；22.5%、17.5%；17.5%、12.5%；12.5%、7.5%。

华西证券统计显示，截至去年上半年末，样本第三、第四档银行中，共有17家银行房地产贷款占比超限，其中广东、江西分别3家，河南、山东、浙江分别2家，安徽、福建、河北、陕西、四川各有1家。在超标银行数量较多的省份中，目前广东、浙江已经上浮房贷集中度红线。

## 适度上浮并非监管放松

“地方上浮贷款集中度管理并非监管放松。”刘志平指出，新规规定，人行支行、地方银保监局可以“以本通知第三档、第四档、第五档房地产贷款集中度管理要求为基准，在增减2.5个百分点的范围内，合理确定辖区内适用于相应档次的地方法人银行业金融机构房地产贷款集中度管理要求。”这赋予了地方对3-5档银行房贷集中度红线调整的空间，况且适度放松地方银行房贷限额，有利于保障合理购房贷款的发放，平滑政策影响，稳定市场预期。

东吴证券研究所银行业首席分析师马祥云也指出，某些地区对房贷占比上限的放松，主要是结合区域实际情况，稳定房地产市场发展和消费者预期，同时保证满足刚需，不排除后续仍有其他区域适度调整指标上限。对于部分头部上市银行房地产贷款集中度超标的情况，他认为政策过渡期非常充足，对基本面及估值影响无需担忧。“在房贷集中度调整过程中，优质零售银行的财务指标不会产生波动。依然看好头部零售银行上涨行情持续，长期重点推荐招商银行、宁波银行。”

## 2月首套房贷利率环涨4BP

事实上，受新规影响，1月下旬开始各地房贷市场集中传出房贷收紧的风声，多家银行在往年额度较为宽松的一月出现额度紧张甚至暂停放款的现象，房贷利率也出现上涨，充分显示了房贷集中度管理新规的威力。

融360大数据研究院对全国41个重点城市674家银行分支机构房贷利率的监测数据显示，2021年2月(数据监测期为2021年1月20日-2021年2月18日)，全国首套房贷款平均利率为5.26%，环比上涨4BP；二套房贷款平均利率为5.56%，环比上涨3BP。其中，18个城市房贷平均利率环比上涨，6个城市的涨幅在10BP以上，东莞地区涨幅最大，首套房贷款平均利率环比上涨25BP，二套房贷款平均利率环比上涨27BP。

融360大数据研究院研究员李万赋认为，新规下今年房贷市场势必会有一场结构性变动，未来房贷平均利率将继续上涨。