

央行、银保监会最近发布了《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》，决定建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度，设置房地产贷款余额与个人住房的比重上限贷款余额的上限。

中央政府一再强调坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，坚持不将房地产作为短期经济刺激手段，坚持稳定土地价格、房价和期望，保持房地产金融政策的连续性和稳定性。中央政府还强调要实行良好的房地产金融审慎管理制度，稳定存量，严格控制增幅，防止非法资金流入房地产市场。

数据显示，截至2020年9月，全国主要金融机构(含外资)房地产贷款余额48.8万亿元，同比增长12.8%，其中房地产贷款占28.8%。贷款余额。其中，个人住房贷款余额33.7万亿元，占各项贷款余额的19.8%。随着个人住房贷款的快速增长，居民部门的杠杆率也呈现出快速上升的趋势。

毫无疑问，银行业金融机构的大量贷款已投入房地产行业，导致贷款集中度高，不仅不利于有效地防范和控制金融风险，而且挤占了市场影响实体经济的融资需求，影响制造业、科技创新和关键领域以及绿色金融和小型和微型企业等薄弱环节的信贷支持。特别是，住宅部门杠杆率的迅速提高增加了居民的生活压力，也限制了居民的消费需求，影响了消费的充分利用以刺激经济增长。

可以看出，建立房地产贷款集中管理制度对于优化银行信贷结构，有效防范和控制金融风险，促进房地产市场稳定健康发展具有十分重要的现实意义。

首先，它有助于解决关键领域资金不足和联系薄弱的问题。建立房地产贷款集中管理制度，是促进金融供给侧结构性改革的重要措施。它将帮助银行业机构根据经济和社会发展以及区域产业结构特点加快信贷结构的调整，并转变其对房地产的过度依赖。合理有效地分配信贷资源将有助于增加对国民经济关键领域的支持，如制造业和技术产业、以及对三农和小微企业等薄弱环节的支持，并促进信贷的均衡发展，推动金融和房地产与实体经济发展，促进居民消费，促进新的发展方式建设。

其次，有利于完善房地产金融管理的长效机制。这次区分了不同类型的银行机构，不同阶段实施了不同的房地产贷款率上限。同时，不同的银行机构设立了业务调整的过渡期，充分体现了审慎和差异化的房地产信贷政策，可以有效避免监管政策的使用。银行机构的运作，不仅可以维持信贷政策的连续性，而且还有助于实现稳定土地价格，房价和预期的长期目标。

第三，它将有助于提高金融系统的弹性和稳健性。建立房地产贷款集中度管理制度，可以有效指导商业银行调整经营策略，避免被房地产“绑架”，有利于促进房地产信贷市场健康有序发展，控制行业集中度风险，增强金融系统的弹性和稳健性。

通过对县级农村合作社和农村银行实行较低比例的限制，更重要的是促进它们回到服务本地，实体经济和中小企业的原始来源，以便有效减少区域和房地产金融风险。

因此，银行业金融机构应加快制定业务调整计划，尽快进行业务调整，力争尽快达到要求。同时，我们必须防止不顾客户实际的“一刀切”政策的实施，这将对地区房地产市场的发展产生不利影响。同时，各银行业机构应加大对违法信贷资金流入房地产市场的监管力度，确保房地产市场健康发展。

温馨提示：央行等多部委：大幅增加小微企业信用贷款、首贷、无还本续贷。