

近日，上海、广东、海南、浙江、辽宁、四川等多地密集发布地方版房地产贷款集中度管理制度细则，与“全国版”政策相比，多地针对地方法人银行的监管指标有所调整，房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比上限的上浮幅度不超过2.5个百分点。接受《经济参考报》记者采访的业内人士表示，各地细则体现了因城施策的灵活性，也传递出在“房住不炒”基调下，更为温和的调控信号，不能视为房地产调控的放松。

2020年最后一天，中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会发布《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》（以下简称《通知》）。

具体来看，金融机构分为五档，实施差异化管理要求，其中第一档中资大型银行房地产贷款占比上限为40%、个人住房贷款占比上限为32.5%，而二至五档等占比分别为27.5%和20%、22.5%和17.5%、17.5%和12.5%、12.5%和7.5%。

但《通知》同时指出，为体现区域差异，确定地方法人银行业金融机构的房地产贷款集中度管理要求时，可以有适度的弹性。根据具体情况，第三、四、五档金融机构集中度管理要求可适当在2.5个百分点的范围内增减。

23日，上海下发辖内地方法人银行业金融机构房地产贷款集中度的通知显示，与“全国版”集中度管理相比，上海第三档、第五档银行的集中度管理指标上限分别上浮2个百分点和1.5个百分点。

而在此前，广东房贷集中度管理指标将第三档和第四档的上限分别上调2个百分点和2.5个百分点。浙江方面，将第四档上限上调1个百分点，第五档上限上调2个百分点。

人民银行海口中心支行货币信贷管理处副处长石海峰表示，在政策允许的前提下，确定上调第三档（中资小型银行和非县域农合机构）房地产贷款占比上限2.5个百分点至25%，这样更符合海南实际，有助于相关机构更加合理优化信贷结构。

中指研究院指数事业部研究副总监陈文静表示，近日多地上调了中小银行的房地产贷款占比、个人住房贷款占比上限，提高的幅度在1-2.5个百分点不等，各地调整的指标类型亦有所不同，整体均处于中央的限定范围内，符合中央的管理要求。一方面，在“房住不炒”的定调下，当前的政策充分体现了因城施策的灵活性；另一方面，中小银行房地产贷款占比和个人住房贷款占比上限的提升亦有利于保障合理购房贷款的发放，保障刚需群体置业需求。预计短期内将有更多城市出台相关政策，引导市场预期的稳定。

招联金融首席研究员董希淼表示，各地对于占比上限的调整实际上体现了“精准”

调控的思路，“房住不炒”的基调不会变，但是各地在一定范围内差异化的指标设定传递出了更为温和的调控信号。“与人行相比，中小银行受到此次房地产集中度管理的影响相对更大，面对的调整压力也更大，各地根据情况给予其一定弹性空间，有利于其业务的平稳过渡。”董希淼说。

上海易居房地产研究院研究员沈昕也表示，多地上调银行房地产贷款集中度上限，并不意味着房地产金融政策放松，也不排除未来某些楼市过热地区会适时下调房贷集中度指标。

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。