

楼市新政房屋限购政策会影响房贷吗？今年“十一”前后，全国各主要城市纷纷出台房屋限购政策，住房信贷政策也相应收紧，整个房地产市场山雨欲来风满楼。

与此同时，今年来我国商业银行个人住房贷款保持快速增长。央行发布的8月份金融统计数据报告显示，8月人民币贷款增加9487亿元，其中个人住房贷款增长5286亿元，占55.7%，成为信贷增长主力。虽然9月数据还没出来，但从市场情况看，预计个人住房贷款仍然将保持较高的增速。

对于个人住房贷款，我们三个疑问：

第一，个人住房贷款为什么会如此高速增长？

从外因看，从去年下半年开始，以银行理财为代表的金融产品收益率逐步下降，银行理财产品3个月平均收益率从2015年年初的5%以上，下滑至目前的3.89%，定期存款等金融产品收益率也都开始下滑。正常的投资、储蓄需求下降，投机需求上升，房地产市场迅速成为资金的蓄水池，居民财富配置呈现出“再房地产化”的势头。房地产是我国支柱产业，在政策导向上，相关部门鼓励商业银行加大对居民家庭购买首套和改善型普通自住房的支持力度。

从内因看，在我国经济下行的环境下，企业有效信贷需求不足，银行公司业务增长速度有所下降，而且风险上升较快。因此，拓展个人贷款，成为不少银行的重要选择。而个人消费贷款、经营贷款的风险也开始逐步暴露，个人住房贷款业务风险相对可控，且利润增长较为持续稳定，使得银行将个人信贷重点向个人住房贷款倾斜。个人住房贷款向来是零售信贷业务的重要抓手，具有较强的联动效应，可以带动零售资产端业务，再由资产端拉动负债端业务，实现整个零售板块的综合营销。

所以说，个人住房贷款呈现出较高的增长势头，并不偶然。近年来，商业银行个人贷款规模持续增长，在贷款总规模中的占比稳步提高。2015年，上市银行中的大型银行、股份制银行和城商行个人住房贷款平均增速分别达18.8%、26.3%和12%。

第二，个人住房贷款快速增长背后是否存在隐患？

目前我国住房贷款增速的大幅提升，既有我国居民住房需求不断增长的影响，更是房价大幅上涨刺激下的居民投资（投机）热情所带动。

从国际房地产的发展情况来看，房地产具有金融属性，房价与当地的经济状况是息息相关的。据统计美国新房销售均价的年均涨幅和美国名义GDP的年均增速大体相当，均为6%左右。我国目前这一轮房地产快速上涨，是由政策、流动性、投机需求等多因素推动的。我国个人住房贷款风险虽然总体可控，但也要注意可能的

风险。首先，是要注意区域性差别，区分一线、二线和三四线城市房地产市场的风险；其次，要注意防范一些房地产过热地区的房贷风险及那些以炒房为目的的客户；最后，要预防房地产风险传导到金融体系，进而引发银行业危机乃至系统性金融危机。当然，这样的危机在我国爆发的可能性并不大。

高速增长的个人住房贷款，会不会对银行资产质量带来压力？个人住房贷款因为以住房进行抵押，风险相对较小，一般而言属于优质资产。目前，商业银行个人住房贷款占整个贷款的比例在20%左右，不良贷款率不到0.5%，远远低于整体银行业2%左右的不良贷款水平。即使个人住房贷款的不良率同比略有上升，总体上来看个人住房贷款对于银行资产质量还是带来了正向的作用。

第三，个人住房贷款快速增长势头能否持续？

本次房价涨幅创历史之最，本次的房地产调控也堪称是史上最严：限购范围方面不仅是“北上深”，杭州、南京、合肥、苏州、天津、武汉等城市也加入了限购的行列，首付比方面不同城市均有较大幅度的提升，购房的门槛也随之提高，预计这一轮地产小周期趋于结束，房价快速上涨将接近尾声。

由于目前出台了限购、限贷政策，货币政策维持稳健中性，这些因素在短期内将使限购城市的商品房销售面积出现一定程度的回落，个人住房贷款的爆发性增长或将出现拐点。据媒体报道，10月12日下午，央行召开商业银行住房信贷会议，要求银行理性对待楼市，控制好相关贷款风险。

但我国新型城镇化还要经历相当长的过程，未来一段时间内，我国居民住房需求仍将呈增长态势，个人住房贷款发展也将保持健康稳定。

不少人还担心个人住房贷款的过快增长，会产生挤出效应，如减弱对“三农”、小微等薄弱领域的信贷投入。其实，这种担心是不必要的。当下整个银行体系资金是充裕的，商业银行并不缺流动性，缺的是优质的信贷资产。个人住房贷款的增长不会产生明显的挤出效应。银行业最终实现可持续发展还要依靠实体企业，相信商业银行会根据国家政策导向和自身发展需求，进一步做好对实体经济的服务，加强对“三农”、小微企业的支持。