

2020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》(以下简称《通知》)，明确了房地产贷款集中管理制度的机构覆盖面、管理要求和调整机制。

中国光大银行金融市场部分析师周茂华向记者表示，房地产贷款集中管理制度的设置，主要是为了给银行投资房地产设置一个“安全边界”，避免信贷资源流入房地产，增加金融体系的脆弱性，引导金融机构优化资产负债，让更多资源流入实体经济和战略性新兴产业的薄弱环节，促进房地产业健康发展。

具体而言，根据银行的资产规模、组织类型等因素，房地产贷款集中管理系统分为五类，每类设置两个上限--地产贷款余额比例和个人住房贷款余额比例。其中六大国有银行和国家开发银行为第一档，分别有40%和32.5%两个上限，为五者中最高。

五档有两个上限，最高40%

所谓房地产贷款集中管理制度，主要是指在中国境内设立的中资法人银行业金融机构，其房地产贷款余额比例和个人住房贷款余额比例应符合央行和银监会确定的管理要求，即不高于央行和银监会确定的相应上限。

在回答记者提问时，央行和保监会表示，研究制定房地产贷款集中管理制度，主要是为了提高金融体系的弹性和稳定性，促进房地产市场稳定健康发展。同时，推进金融供给侧结构改革，强化银行业金融机构内部约束，优化信贷结构，支持制造业、科技等经济社会发展重点领域和小微、三农等薄弱环节融资，促进金融、房地产、实体经济均衡发展。

事实上，为了做好房地产金融管理，央行等部门积极探索创新宏观审慎工具，从供需双方建立首付比例动态调整机制，试点住房融资新监管“三道红线”，帮助房地产市场平稳健康发展。