

# 银行违规“输血”楼市遭严查

## 房企融资环境难言宽松

□本报记者 陈莹莹 欧阳剑环



新华社图片 数据来源/Wind 制图/王建华

今年以来,银保监系统对房地产金融领域保持强监管态势,同时,7月以来多地房地产调控政策加码升级。专家预计,未来房地产融资渠道将相对收紧,需警惕中小房企资金链问题。

### 百万元级罚单频现

二季度以来,针对违规向楼市“输血”行为,地方银保监局已开出多张罚单,其中不乏“数罪并罚”的百万元级罚单。

平安银行北京分行因涉及“采取不正当手段发放贷款、个人贷款资金违规流入房地产领域、二手房按揭首付比例不符合规定”等案由被银保监会开出777.22万元的巨额罚单。南京银行因“同业投资资金违规用于支付土地出让金、同业投资资金违规用于上市公司定向增发、同业投资资金违规用于土地储备开发”等10余项原因被江苏银保监局开出610万元罚单。

同时,监管部门也多次警示部分资金违规流入楼市风险。银保监会日前召开2020年年中工作会议要求,坚决防止影子银行死灰复燃,房地产贷款乱象回潮和盲目扩张粗放经营卷土重来。

### 房地产开发贷趋紧

多位专家认为,严监管之下,房地产开发贷款审批权限。房企销售排名、负面

### 开发贷面临收紧。

中国人民银行2020年二季度金融机构贷款投向统计报告显示,二季度末,人民币房地产贷款余额47.40万亿元,同比增长13.1%,低于各项贷款增速0.1个百分点,比上季末下降0.8个百分点,增速连续23个月回落;房地产开发贷款余额11.97万亿元,同比增长8.5%,增速比上季末下降1.1个百分点。

国家金融与发展实验室房地产金融研究中心主任蔡真表示,金融机构信贷资金明显向实体经济倾斜。从目前市场情况来看,对于受疫情影响导致还款困难的房地产开发企业,商业银行经协商后可能会允许其贷款延期偿还。但出于风险管理及合规性要求,对新增房地产开发贷款的发放,商业银行持更为审慎的态度,对于综合实力较强、负债率较低的国有房地产开发企业和民营上市房地产开发企业,商业银行放贷意愿较高;部分负债率较高或规模较小的民营房地产开发企业获取银行贷款的难度较大。

记者了解到,部分银行仍控制房地产开发贷款审批权限。房企销售排名、负面

舆情、管理层重大变动等因素都会直接影响银行贷款审批额度和进度。

华东地区某国有大行分行相关负责人表示:“对于房地产开发贷,银行除了关注房企自身资质,申请贷款的项目具体位于哪个城市、是否处于核心地段,也都是重点考虑的因素。”

### 警惕中小房企债务风险

除银行信贷外,房地产信托、信用债等融资渠道也有所收紧,专家提示需警惕中小房企信用风险。

某信托业内人士称,今年以来房地产信托业务的需求持续收缩,主要缘于两方面因素:一是上半年市场利率走低,二是房企融资渠道更趋多元化。相对而言,信托这一渠道的融资成本较高,导致房企需求收缩。

用益信托统计数据显示,今年以来截至7月28日,68家信托公司共发行了3858款房地产集合信托产品,规模总计5118.5亿元,相较于去年同期的4099款产品,6352.6亿元的规模,出现大幅下滑。

亿翰智库最新发布的7月房地产行

业月报显示,7月房企境内融资依旧积极,融资规模环比大增,且境内融资成本走高;房企海外融资逐渐活跃,融资主体以经营基本面较优的大中型房企为主。

该月报认为,上半年为缓解企业在疫情冲击下的现金流压力,融资环境出现宽松,但随着疫情得到有效控制,经济发展逐渐平稳,在坚持“房住不炒”政策背景下,房地产融资相对收紧将成为必然。这也意味着接下来房企经营压力将进一步增加,其中占行业大多数的中小房企相对大中型房企融资渠道更窄,它们尤其要注重企业杠杆管理,警惕债务违约风险。

蔡真表示,虽然部分商业银行对还款困难的房地产开发企业给予贷款展期或续贷支持,二季度住房销售也迅速复苏,境内信用债发行规模略有上升,但部分资产负债率较高且资金周转能力较弱的中小房企仍可能会出现较大的债务风险。房企的生产活动涉及上下游各类企业,在这样的背景下须关注房企的流动性风险,尤其是中小房企的资金链问题。

### 警惕中小房企债务风险

多位专家认为,严监管之下,房地产

开发贷面临收紧。

记者了解到,部分银行仍控制房地产

开发贷款审批权限。房企销售排名、负面

舆情、管理层重大变动等因素都会直接影响银行贷款审批额度和进度。

华东地区某国有大行分行相关负责人表示:“对于房地产开发贷,银行除了关注房企自身资质,申请贷款的项目具体位于哪个城市、是否处于核心地段,也都是重点考虑的因素。”

### 警惕中小房企债务风险

除银行信贷外,房地产信托、信用债等融资渠道也有所收紧,专家提示需警惕中小房企信用风险。

某信托业内人士称,今年以来房地产信托业务的需求持续收缩,主要缘于两方面因素:一是上半年市场利率走低,二是房企融资渠道更趋多元化。相对而言,信托这一渠道的融资成本较高,导致房企需求收缩。

用益信托统计数据显示,今年以来截至7月28日,68家信托公司共发行了3858款房地产集合信托产品,规模总计5118.5亿元,相较于去年同期的4099款产品,6352.6亿元的规模,出现大幅下滑。

亿翰智库最新发布的7月房地产行

业月报显示,7月房企境内融资依旧积极,融资规模环比大增,且境内融资成本走高;房企海外融资逐渐活跃,融资主体以经营基本面较优的大中型房企为主。

该月报认为,上半年为缓解企业在疫情冲击下的现金流压力,融资环境出现宽松,但随着疫情得到有效控制,经济发展逐渐平稳,在坚持“房住不炒”政策背景下,房地产融资相对收紧将成为必然。这也意味着接下来房企经营压力将进一步增加,其中占行业大多数的中小房企相对大中型房企融资渠道更窄,它们尤其要注重企业杠杆管理,警惕债务违约风险。

蔡真表示,虽然部分商业银行对还款困难的房地产开发企业给予贷款展期或续贷支持,二季度住房销售也迅速复苏,境内信用债发行规模略有上升,但部分资产负债率较高且资金周转能力较弱的中小房企仍可能会出现较大的债务风险。房企的生产活动涉及上下游各类企业,在这样的背景下须关注房企的流动性风险,尤其是中小房企的资金链问题。

### 警惕中小房企债务风险

多位专家认为,严监管之下,房地产

开发贷面临收紧。

记者了解到,部分银行仍控制房地产

开发贷款审批权限。房企销售排名、负面

舆情、管理层重大变动等因素都会直接影响银行贷款审批额度和进度。

华东地区某国有大行分行相关负责人表示:“对于房地产开发贷,银行除了关注房企自身资质,申请贷款的项目具体位于哪个城市、是否处于核心地段,也都是重点考虑的因素。”

### 警惕中小房企债务风险

除银行信贷外,房地产信托、信用债等融资渠道也有所收紧,专家提示需警惕中小房企信用风险。

某信托业内人士称,今年以来房地产信托业务的需求持续收缩,主要缘于两方面因素:一是上半年市场利率走低,二是房企融资渠道更趋多元化。相对而言,信托这一渠道的融资成本较高,导致房企需求收缩。

用益信托统计数据显示,今年以来截至7月28日,68家信托公司共发行了3858款房地产集合信托产品,规模总计5118.5亿元,相较于去年同期的4099款产品,6352.6亿元的规模,出现大幅下滑。

亿翰智库最新发布的7月房地产行

业月报显示,7月房企境内融资依旧积极,融资规模环比大增,且境内融资成本走高;房企海外融资逐渐活跃,融资主体以经营基本面较优的大中型房企为主。

该月报认为,上半年为缓解企业在疫情冲击下的现金流压力,融资环境出现宽松,但随着疫情得到有效控制,经济发展逐渐平稳,在坚持“房住不炒”政策背景下,房地产融资相对收紧将成为必然。这也意味着接下来房企经营压力将进一步增加,其中占行业大多数的中小房企相对大中型房企融资渠道更窄,它们尤其要注重企业杠杆管理,警惕债务违约风险。

蔡真表示,虽然部分商业银行对还款困难的房地产开发企业给予贷款展期或续贷支持,二季度住房销售也迅速复苏,境内信用债发行规模略有上升,但部分资产负债率较高且资金周转能力较弱的中小房企仍可能会出现较大的债务风险。房企的生产活动涉及上下游各类企业,在这样的背景下须关注房企的流动性风险,尤其是中小房企的资金链问题。

### 警惕中小房企债务风险

多位专家认为,严监管之下,房地产

开发贷面临收紧。

记者了解到,部分银行仍控制房地产

开发贷款审批权限。房企销售排名、负面

舆情、管理层重大变动等因素都会直接影响银行贷款审批额度和进度。

华东地区某国有大行分行相关负责人表示:“对于房地产开发贷,银行除了关注房企自身资质,申请贷款的项目具体位于哪个城市、是否处于核心地段,也都是重点考虑的因素。”

### 警惕中小房企债务风险

除银行信贷外,房地产信托、信用债等融资渠道也有所收紧,专家提示需警惕中小房企信用风险。

某信托业内人士称,今年以来房地产信托业务的需求持续收缩,主要缘于两方面因素:一是上半年市场利率走低,二是房企融资渠道更趋多元化。相对而言,信托这一渠道的融资成本较高,导致房企需求收缩。

用益信托统计数据显示,今年以来截至7月28日,68家信托公司共发行了3858款房地产集合信托产品,规模总计5118.5亿元,相较于去年同期的4099款产品,6352.6亿元的规模,出现大幅下滑。

亿翰智库最新发布的7月房地产行

业月报显示,7月房企境内融资依旧积极,融资规模环比大增,且境内融资成本走高;房企海外融资逐渐活跃,融资主体以经营基本面较优的大中型房企为主。

该月报认为,上半年为缓解企业在疫情冲击下的现金流压力,融资环境出现宽松,但随着疫情得到有效控制,经济发展逐渐平稳,在坚持“房住不炒”政策背景下,房地产融资相对收紧将成为必然。这也意味着接下来房企经营压力将进一步增加,其中占行业大多数的中小房企相对大中型房企融资渠道更窄,它们尤其要注重企业杠杆管理,警惕债务违约风险。

蔡真表示,虽然部分商业银行对还款困难的房地产开发企业给予贷款展期或续贷支持,二季度住房销售也迅速复苏,境内信用债发行规模略有上升,但部分资产负债率较高且资金周转能力较弱的中小房企仍可能会出现较大的债务风险。房企的生产活动涉及上下游各类企业,在这样的背景下须关注房企的流动性风险,尤其是中小房企的资金链问题。

### 警惕中小房企债务风险

多位专家认为,严监管之下,房地产

开发贷面临收紧。

记者了解到,部分银行仍控制房地产

开发贷款审批权限。房企销售排名、负面

舆情、管理层重大变动等因素都会直接影响银行贷款审批额度和进度。

华东地区某国有大行分行相关负责人表示:“对于房地产开发贷,银行除了关注房企自身资质,申请贷款的项目具体位于哪个城市、是否处于核心地段,也都是重点考虑的因素。”

### 警惕中小房企债务风险

除银行信贷外,房地产信托、信用债等融资渠道也有所收紧,专家提示需警惕中小房企信用风险。

某信托业内人士称,今年以来房地产信托业务的需求持续收缩,主要缘于两方面因素:一是上半年市场利率走低,二是房企融资渠道更趋多元化。相对而言,信托这一渠道的融资成本较高,导致房企需求收缩。

用益信托统计数据显示,今年以来截至7月28日,68家信托公司共发行了3858款房地产集合信托产品,规模总计5118.5亿元,相较于去年同期的4099款产品,6352.6亿元的规模,出现大幅下滑。

亿翰智库最新发布的7月房地产行

业月报显示,7月房企境内融资依旧积极,融资规模环比大增,且境内融资成本走高;房企海外融资逐渐活跃,融资主体以经营基本面较优的大中型房企为主。

该月报认为,上半年为缓解企业在疫情冲击下的现金流压力,融资环境出现宽松,但随着疫情得到有效控制,经济发展逐渐平稳,在坚持“房住不炒”政策背景下,房地产融资相对收紧将成为必然。这也意味着接下来房企经营压力将进一步增加,其中占行业大多数的中小房企相对大中型房企融资渠道更窄,它们尤其要注重企业杠杆管理,警惕债务违约风险。

蔡真表示,虽然部分商业银行对还款困难的房地产开发企业给予贷款展期或续贷支持,二季度住房销售也迅速复苏,境内信用债发行规模略有上升,但部分资产负债率较高且资金周转能力较弱的中小房企仍可能会出现较大的债务风险。房企的生产活动涉及上下游各类企业,在这样的背景下须关注房企的流动性风险,尤其是中小房企的资金链问题。

### 警惕中小房企债务风险

多位专家认为,严监管之下,房地产

开发贷面临收紧。

记者了解到,部分银行仍控制房地产

开发贷款审批权限。房企销售排名、负面

舆情、管理层重大变动等因素都会直接影响银行贷款审批额度和进度。

华东地区某国有大行分行相关负责人表示:“对于房地产开发贷,银行除了关注房企自身资质,申请贷款的项目具体位于哪个城市、是否处于核心地段,也都是重点考虑的因素。”

### 警惕中小房企债务风险

除银行信贷外,房地产信托、信用债等融资渠道也有所收紧,专家提示需警惕中小房企信用风险。

某信托业内人士称,今年以来房地产信托业务的需求持续收缩,主要缘于两方面因素:一是上半年市场利率走低,二是房企融资渠道更趋多元化。相对而言,信托这一渠道的融资成本较高,导致房企需求收缩。

用益信托统计数据显示,今年以来截至7月28日,68家信托公司共发行了3858款房地产集合信托产品,规模总计5118.5亿元,相较于去年同期的4099款产品,6352.6亿元的规模,出现大幅下滑。

亿翰智库最新发布的7月房地产行

业月报显示,7月房企境内融资依旧积极,融资规模环比大增,且境内融资成本走高;房企海外融资逐渐活跃,融资主体以经营基本面较优的大中型房企为主。

该月报认为,上半年为缓解企业在疫情冲击下的现金流压力,融资环境出现宽松,但随着疫情得到有效控制,经济发展逐渐平稳,在坚持“房住不炒”政策背景下,房地产融资相对收紧将成为必然。这也意味着接下来房企经营压力将进一步增加,其中占行业大多数的中小房企相对大中型房企融资渠道更窄,它们尤其要注重企业杠杆管理,警惕债务违约风险。

蔡真表示,虽然部分商业银行对还款困难的房地产开发企业给予贷款展期或续贷支持,二季度住房销售也迅速复苏,境内信用债发行规模略有上升,但部分资产负债率较高且资金周转能力较弱的中小房企仍可能会出现较大的债务风险。房企的生产活动涉及上下游各类企业,在这样的背景下须关注房企的流动性风险,尤其是中小房企的资金链问题。

### 警惕中小房企债务风险

多位专家认为,严监管之下,房地产

开发贷面临收紧。

记者了解到,部分银行仍控制房地产

开发贷款审批权限。房企销售排名、负面

舆情、管理层重大变动等因素都会直接影响银行贷款审批额度和进度。

华东地区某国有大行分行相关负责人表示:“对于房地产开发贷,银行除了关注房企自身资质,申请贷款的项目具体位于哪个城市、是否处于核心地段,也都是重点考虑的因素。”

### 警惕中小房企债务风险

除银行信贷外,房地产信托、信用债等融资渠道也有所收紧,专家提示需警惕中小房企信用风险。

某信托业内人士称,今年以来房地产信托业务的需求持续收缩,主要缘于两方面因素:一是上半年市场利率走低,二是房企融资渠道更趋多元化。相对而言,信托这一渠道的融资成本较高,导致房企需求收缩。

用益信托统计数据显示,今年以来截至7月28日,68家信托公司共发行了3858款房地产集合信托产品,规模总计5118.5亿元,相较于去年同期的4099款产品,6352.6亿元的规模,出现大幅下滑。

亿翰智库最新发布的7月房地产行

业月报显示,7月房企境内融资依旧积极,融资规模环比大增,且境内融资成本走高;房企海外融资逐渐活跃,融资主体以经营基本面较优的大中型房企为主。