

楼市融资面临洗牌？

四季度银行授信或趋审慎

□本报记者 张玉洁

多个房地产热点城市近日发布精准调控政策,维护房地产市场平稳健康发展。与此同时,2020年银行中报显示,房地产仍然是各家银行信贷最重要投向之一。无论是**对公**业务中对房地产行业的信贷投向还是**个人住房按揭贷款**,上市银行上半年期末贷款余额普遍高于去年年末。有分析认为,受近期监管层对房地产融资的表态影响,作为房企最重要的“钱袋子”,银行在四季度对房企授信料趋谨慎。



新华社图片 制图/王建华

按揭贷款普遍增长

36家上市银行中,除北京银行和紫金银行未在2020年中报中详细披露个人按揭贷款数据外,其余34家银行目前均已披露相关数据。统计显示,截至报告期末,这34家上市银行个人按揭贷款余额为29.16万亿元,较去年期末增长6.84%。

其中,宁波银行、江苏银行、江阴银行和浙商银行上半年个人按揭贷款余额较上年末增长较快,增幅均超过20%。其中,宁波银行个人房贷余额为673.75亿元,去年期末为279.05亿元,增幅高达141%。而在7月7日出台调控新政之前,宁波楼市一度热得发烫,地价屡创新高。二手房价格环比涨幅方面,上半年宁波有4次排进全国70个大城市的前十。

整体来看,多家银行都在中报中表示,严格落实国家房地产调控政策,坚持“房住不炒”,执行差异化个人住房贷款政策,重点支持居民家庭首套自住性购房需求。同时落实利率市场化改革要求,积极推进存量个人贷款业务LPR转换工作。

资产质量方面,中国工商银行和中国建设银行期末余额均突破5万亿元,资产质量稳定,不良率持平或微增。工商银行中报显示,上半年末个人住房按揭贷款余额为5.49万亿元,较去年末增长6.2%;期末不良率为0.29%,较去年末增长0.06个百分点。建设银行上半年末个人住房按揭贷款余额较去年末增长约5.4%,不良率为0.25%,较去年末不良率为0.24%。

整体来看,上半年零售板块尤其是信用卡贷款不良率有所上升,不少银行信用卡不良率涨幅非常明显,但银行个人按揭贷款不良率大多在0.5%以下,资产质量排名靠前,虽然部分银行期末不良率有所上升,但上升幅度非常有限,仍是优良信贷资产。

有银行零售板块负责人对中国证券报记者表示,上半年受新冠肺炎疫情影响,银行个人信用卡和消费贷业务量大幅下滑,不良率也较去年末抬升较多。不过,个人按揭贷款整体质量仍然非常高。因此,在符合国家相关调控政策的前提下,不少银行加大了个人房贷方面的信贷资源投放。

开发贷量涨质优

中报显示,对公业务方面,截至报告期末,36家上市银行投向房地产贷款余额为7.34万亿元,同比增长9.68%。同期,有16家银行房地产贷款占比较2019年年末降低,而西安银行、渝农商行和长沙银行房地产贷款总规模和占比均较2019年年末下降。

统计显示,其中六家大银行期末余额为3.97万亿元,占据大半壁江山,较去年年末增长8.75%。而六家大银行中,期末投向房地产贷款余额最高的是中国银行,也是36家上市银行中唯一一家期末余额突破1万亿元的银行,该行期末余额超过1.16万亿元,较去年年末增长11.86%。交通银行期末余额较去年年末增长21.26%。此外,建设银行上半年对公业务中投向房地产的贷款余额较去年末略有下降,是六家大银行中唯一下降的。

值得注意的是,尽管多家银行对公业务方面,期末房地产贷款余额稳步增长,份额有所增加,但也有不少银行期末房地产信贷业务不良率较2019年年末明显下降。例如,招商银行在中报中披露,期末境内公司房地产贷款余额为3256.20亿元,较上年末增长413.57亿元,占本公司贷款和垫款总额的7.23%,较上年末上升0.42个百分点,主要投向优质战略客户,严控战略客户名单外增量投放。截至报告期末,境内公司房地产领域资产质量良好,不良贷款率为0.21%,较上年末下降0.15个百分点。另外,平安银行期末房地产贷款余额较去年末上升逾20%,但期末不良率较去年年底下降0.86个百分点,仅为0.32%。

在“房住不炒”基调之下,为何上市银行对房地产企业的信贷投放还在增长?邮储银行战略发展部研究员娄飞鹏对记者表示,受土地市场成交热度持续、部分城市楼市需求不减等因素影响,上半年房地产贷款保持较高增速。虽然房地产贷款、个人住房贷款同比增速较往年回落,但仍然明显高于总体的人民币贷款同比增速。

交通银行金融研究中心资深研究员夏丹认为,上半年银行并未对房地产领域“放水”。夏丹指出,上半年银行对房地产领域的融资总体服从“稳地

价、稳房价、稳预期”的要求,实际投放金额和增速随着融资环境的整体改善而改善,更多体现的是水涨船高,未见明显放松。

还有分析认为,可能还与房地产行业近年来的发展趋势有关。2017年以来,大量中小房企退出市场,龙头房企市场占有率持续上升。而目前银行对房企授信大多是采取白名单制度,即规模排名前30-50位的房地产企业。随着这些企业市场份额不断提升,其中的优质企业因此能够获取更多信贷资源。

下半年料“稳而精”

记者调研各地银行时发现,个贷方面,多家银行相关负责人均表示,下半年将继续坚持“房住不炒”的调控主基调,执行差异化个人住房贷款政策,重点支持居民家庭自住性购房需求。而多个城市的银行一线网点反馈显示,目前绝大多数地区个人按揭住房贷款额度充足。符合条件的购房者可较为便捷地申请到房贷。

8月下旬,人民银行、住房和城乡建设部召开重点房地产企业座谈会,释放下半年涉房企信贷重要基调。

交通银行金融研究中心高级研究员刘学智认为,在经济复苏的需求端,房地产是率先复苏的领域,部分地区再次出现投资过热现象。在这样的形势下,调控政策收紧已成为必然,重点在于房企融资收紧。

娄飞鹏认为,部分激进的房企下半年融资和拿地节奏或有调整,但房地产信贷需求仍在,银行涉房信贷仍有支撑。他指出,总体来看,房企现金流压力较大,存在较大信贷融资需求,支撑银行涉房信贷业务增长;同时,收紧对房地产企业的融资政策并不能有效降低市场购房需求,虽然部分居民收入水平受到新冠肺炎疫情影响,但购房需求仍然存在,也会对银行业房地产贷款持续增长形成有效支撑。

招商银行在中报中指出,2020年上半年,房地产领域监管政策持续收紧,受新冠肺炎疫情影响,部分中小房地产企业现金流压力加大。展望下半年,公司将持续对房地产客户及区域资产结构进行调整,聚焦中心城市和战略客户,继续保持房地产领域资产质量的稳定。

秦巴山区的脱贫故事

让金融工具呵护生猪养殖

□本报记者 薛瑾

夏末秋初的秦巴山区,满眼依然是郁郁葱葱的植被。记者第一次走进位于秦巴山区腹地的安康市,就被这里的层峦叠嶂吸引。“这里生态环境非常好,汉江穿城而过。有人评价说‘九山半水半分田’,也有人说‘八山一水一分田’,但这也意味着适合农业发展的成片区不多,分布比较零散。”安康市汉滨区副区长李天宁说:“这是造成安康市贫困的原因之一,作为南水北调的水源地,安康市在经济、工业发展上也做出了不少牺牲。”

不过,近年来自各方力量的帮扶下,安康市的贫困状况得以改观。当地不仅形成生猪、茶叶、魔芋、核桃、生态鱼五大支柱产业并结成产业联盟,还进行了多种多样的创新,引入金融活水,让“绿水青山”也能化作“金山银山”。

生猪产业联盟“造血”

“现在我养了差不多1400头猪,过几天还要拉几百头回来,年出栏能有2000头。”安康市滨江区洪山镇的一个山村养殖大户叶昌银告诉记者。

2017年以前,他还依靠在广东建筑工地、工厂打工谋生。一次机缘让他毅然回乡干起了养猪事业。“当时听村干部说,阳晨公司有这么一个平台,用公司+农户的形式支持乡亲们养猪,圈舍自己建,猪苗饲料他们提供,我就回来建猪场了,刚好抓住这个机遇。”叶昌银介绍。

“去年赚了20万左右,”51岁的叶昌银喜悦溢于言表。他告诉记者,20岁的儿子现在在内蒙古煤矿开挖掘机,月入上万。“他说明年回来跟我养猪,就不出去了。”

距离叶昌银的猪场几分钟车程的另一家猪场,则是挂牌的养殖专业合作社。据介绍,目前合作社有51户贫困户利用扶贫基金入股,年底合作社也会给这些贫困户分红。阳晨公司提供猪苗、技术、饲料等,收购价格根据市场行情浮动,行情低迷时则以保底价收购。

在安康,还有150多家机构采用与上述两家养猪场类似的模式运作,它们同属阳晨公司下设的“生猪产业联盟”,按照“代养模式”建立“公司、养殖户、贫困户”利益链接机制,目前已直接为2万余人提供就业机会,带动贫困户5492户16269人,每个联盟户间接带动的贫困户均在10户以上。

当地人口中的“阳晨公司”,全称实际上是陕西阳晨牧业股份有限公司,是国家级扶贫龙头企业和陕西省唯一的国家级生猪核心育种场。作为陕西省现代农业产业精准扶贫试点企业之一,该公司制定了《现代农业产业精准扶贫实施方案》,确定以“提供创业、就业”作为带动贫困户脱贫的主要抓手。

“保险+期货”规避风险

“对养猪企业来讲,风险敞口来自两方面:一是饲料端,二是生猪端。现在因为生猪期货没上市,我们就给客户**提供规避养殖饲料价格上涨风险的保险**。”建信期货西北分公司总经理丁楠介绍,“玉米和豆粕在饲料里占比很大,价格波动对养殖饲料成本影响蛮大”。

近年来,阳晨公司和建信期货建立合作机制,共同探索生猪养殖产业风险管理模式。2018年,建信期货协助阳晨公司向大连商品交易所(简称“大商所”)申报生猪期货集团交割仓库,并完成模拟交割;2019年,在安康市政府和大商所支持下,建信期货联合中国建设银行总行集团资产管理部、汉滨区农业农村局、人保财险陕西分公司,在阳晨公司开展大商所生猪养殖饲料(玉米、豆粕)成本价格保险试点项目。项目总保费为74.5万元,保险金额为1823万元,涉及生猪产业联盟6.2万头生猪,货值近亿元。

今年8月,该试点项目联合申报大商所2020年“农民收入保障计划”养殖类分散试点项目,并成功备案。本次项目保险期间为4个月,保险标的为阳晨牧业4个月饲料用量的价格保险,预计项目总保费为86.5万元,保险金额达6536.3万元。

银行积极参与项目

据了解,该项目获得了多方参与主体的协助和资金支持,银行资管产品也贡献了一份力量。

中国建设银行总行集团资产管理部委托广东省分行作为产品管理人,在全国范围内发行首期“赢来赢往-安康扶享”扶贫专项理财产品,按产品约定,捐赠部分产品收益作为试点项目保费。

“换句话说,即发行专门的理财产品,跟客户约定并在产品说明书中明确说明,将产品部分收益用于某项公益事业。平摊到每一位投资人身上并没有太多损失,又是做公益活动、奉献爱心的体现。”李天宁介绍,该理财产品去年捐赠保费13万元,今年捐赠保费15万元。

“这是银行利用自身客户优势、产品优势、渠道优势进行创新的一个案例,相当于众筹项目。”李天宁表示。

“前几年我们接触到‘保险+期货’的时候,感觉非常需要这方面的支持来降低银行贷款风险。”建设银行安康分行副行长崔洪亮认为,试点有效提升了阳晨公司的信用评级,并对后期生猪养殖产业链涉农普惠金融信贷创新探索了新思路。

丁楠说:“最大的体会就是金融风险管理工具走到田间地头不仅需要引路人,更需要接地气,试点从最早的分散种植推广过渡到专注于一条养殖产业链的推广,试点效果得到明显提升,产品创新的空间、思路也被打开,通过发挥建设银行资源优势,我们逐步将项目发展为‘保险+期货+银行’,同时在银行的带动下,可以撬动的资源也在不断增多。”

中国期货市场监控中心商品指数 (9月7日)

指数名称	开盘	收盘	最高价	最低价	收盘	涨跌	涨跌幅(%)
商品综合指数		86.88			87.05	0.17	0.19
商品期货指数	1175.38	1177.43	1181.19	1173.27	1174.6	0.83	0.7
农产品期货指数	888.79	892.83	894.9	888.27	888.27	-0.56	-0.61
金属期货指数	562.84	564.18	567.11	558.42	563.02	1.16	0.21
能源期货指数	1431.46	1430.86	1433.02	1425.5	1429.35	-2.91	-1.46
贵金属期货指数	676.59	679.24	679.44	675.82	676.55	-2.89	-4.4
工业品期货指数	1218.62	1208.56	1217.09	1213.98	1213.67	-3.11	-3.01
金融期货指数	529.72	525.29	540.14	534.05	535.81	-3.92	-3.55
钢铁期货指数	1783.13	1776.72	1801.37	1766.31	1780.85	-4.13	-3.23
建材期货指数	1262.6	1262.05	1268.03	1258.4	1257.36	-0.99	-0.75

易盛农产品期货价格系列指数 (郑商所)(9月7日)

指数名称	开盘价	最高价	最低价	收盘价	涨跌	结算价
易盛农期指数	933.26	934.65	930.1	932.74	3.03	932.74
易盛农基指数	1230.51	1235.49	1229.91	1233.78	3.98	1233.41