

银行业人士：

房企融资料收紧 按揭贷款仍将稳步走

● 本报记者 张玉洁 欧阳剑环

按揭贷款规模料稳步增长

对于房地产按揭贷款，多位受访银行人士表示，预计2021年相关信贷政策不会有太大的变化，按揭贷款规模将稳步增长。

“中央经济工作会议的表述中，提出住房问题关系民生福祉，同时‘因城施策’变成‘因地制宜’，因此重点支持居民家庭首套自住性购房需求和执行差异化个人住房贷款政策预计仍将延续。”某股份制银行北方省份行长对中国证券报记者表示。

2020年中报显示，36家上市银行中，除北京银行和紫金银行未详细披露个人按揭贷款数据外，其余34家银行个人按揭贷款余额为29.16万亿元，较上一年年末增长6.84%。这显示出房地产按揭贷款规模保持了稳健增长的态势。

而与房地产按揭贷款密切相关的房地产销售规模和房价走势方面，从近期多家机构对2021年的预测来看，普遍相对乐观。近期，中国社科院财经战略研究院发布《中国住房发展报告（2020-2021）》认为，2021年全国房价平均上涨5%左右；商品住房销售面积增幅可能将保持正增长，并创历史新高。

“我们对于2021年的个人房贷业务还是比较乐观的。近期以上海、北京为代表的一、二线城市成交量出现上涨，会刺激房贷的需求。此外，5年期以上的LPR利率已经连续8个月不变，保证了银行房贷业务的利润水平。”某国有大行总行相关人士表示。

2020年12月31日，中国人民银行等部门发布《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》，被外界认为是房贷领域的“三条红线”制度，对于后续房贷尤其是个人按揭贷款等都有较为明显的影响。对此，中原地产首席分析师张大伟指出，目前发放房贷的主要银行个人住房贷款占比大多在“红线”之内，且对于超限机构，仍有2-4年不等的调整期，预计该制度对2021年个人住房贷款不会有太大的影响。

两大因素决定房企融资情况

2020年货币政策总体宽松，尽管监管层对房地产领域采取融资管控措施，但总体融资压力不大。中原地产研究中心数据显示，2020年全年，房企发行债券融资高达7115.89亿元，较2019年上涨25%，

房地产贷款占比疑似“超标”

部分银行股逆市调整

● 本报记者 张玉洁

2021年首个交易日，两市高开高走。当日银行板块表现不佳，兴业银行、成都银行、郑州银行等股价出现明显调整迹象。市场分析人士，部分银行股逆市调整，或许与近日监管部门发布《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》有关。根据上市银行财报，部分银行疑似已经“踩线”，进而引发市场担忧。

部分银行股承压

1月4日，跌幅居前的银行有成都银行、杭州银行、兴业银行、郑州银行和青岛银行，收盘时的跌幅均超过4%。其中，成都银行早盘一度逼近跌停，最终收跌8.06%。杭州银行和兴业银行分别收跌6.03%和5.85%。

分析人士认为，部分银行股承压与近日监管部门下发的《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》有关。《通知》最主要内容是对所有银行分五档次，设置总房地产贷款占比和个人住房贷款占比两个上限，对超过上限的机构设置2年或4年调整过渡期。

具体看，房地产贷款（包括企业和个人）总体占比上限：中资大型银行为40%、中资中型银行为

2021年，“房住不炒”基调不变，然而货币政策“不急转弯”的表述引发了热议。银行对于房地产信贷政策有何展望，多位银行业人士在接受中国证券报记者采访时认为，预计2021年房地产开发贷仍将保持“限额管理”和“优选对手方”的策略，预计2021年房企融资环境略有收紧，而房地产按揭贷款仍将保持稳定。

刷新了历史纪录。

分析人士认为，2021年，两大主要因素将决定房企融资情况：货币政策和房企“三道红线”管控。从决策层对于货币政策的表述来看，“不急转弯”或为房企留出了一段红利期。在房企“三条红线”管控下，房企有息负债增速将被严格控制。

联合资信分析师韩家麒认为，预计2021年房地产行业融资环境仍将延续2020年的态势，保持适度紧缩，融资政策预计不会有大幅宽松，或将对细化领域及监管强度升级加码，在控制融资总量的同时，收缩非标准化融资规模，对主要融资渠道进行调整。

作为房企的重要融资渠道之一，多位银行人士预计，2021年银行涉房贷款将有所收紧。

某大行浙江地区二级分行负责人对中国证券报记者表示，银行借款、债券、非标等融资渠道将会持续收窄。他进一步透露，该行目前涉房开发贷仍然实行限额管理，涉房开发贷余额在整体贷款余额占比约为5%。华东地区某大行风险管理部人士表示，该行房企“白名单”由省行核定，具体考虑全国综合排名、经营状况、风险状况以及综合贡献度。他认为，房地产信贷政策一定是稳字当先，目前该行房地产开发贷业务一直处于收紧状态。

近日，银保监会已将2021年银行业非现场监管报表（1104）填报

27.5%、中资小型银行和非县域农合机构为22.5%、县域农合机构17.5%、村镇银行12.5%；个人住房贷款占比上限：中资大型银行为32.5%、中资中型银行为20%、中资小型银行和非县域农合机构为17.5%、县域农合机构12.5%、村镇银行7.5%。

据中金公司测算，目前35家上市银行中，超过10家银行的个人住房贷款或房地产贷款占比超出上限。其中，7家银行个人住房贷款占比超出上限，成都银行超出8.5ppt（千分之一），兴业银行超出5.7ppt，招行超出4.7ppt，青岛银行超出2.4ppt，建行超出1.9ppt，郑州银行超出0.9ppt。

有10家银行房地产贷款占比超出上限，成都银行超出13.3ppt，郑州银行超出10.4ppt，青岛银行超出9.1ppt，青农商行超出7.5ppt，兴业银行超出6.2ppt，招商银行超出5.7ppt。

有分析人士指出，2020年下半年银行个人住房贷款和房地产法人贷款投放规模都比较大，可能实际压力要高于前述测算数值。因此，短期相关银行股承压或难以避免。

料平稳过渡

不过监管对于“踩线”情况早已释放了平稳过渡的明确信号。监管部门在答记者问中表示，多数银

工作的通知下发，其中，与房地产融资相关的S67表，发生了较大的变化。

某大行华东地区二级分行行长认为，S67的修订体现了监管部门不仅仅局限于传统信贷业务的风险监测，更关心房地产行业整体融资的风险情况。

“2021年的1104报表填报通知中，S67房地产融资出现了较大的变化。一是将涉房企业开发贷统计重点由抵押率转变为资本金比率，更加强调房地产开发业务通过提高资本金比例抵御风险，通过提高资本金比率，降低涉房开发企业的融资金额和资产负债率，将‘三条红线’监管政策落到实处。二是将保障性住房开发贷款单列，纳入到统计范围内，更加注重商业银行对保障性住房的支持力度，体现对住房基本民生的保障力度。”该行长对中国证券报记者表示。

房企应对措施各异

有房企人士指出，2021年，随着“三条红线”政策的逐渐落地，未来房企在拿地和融资方面都将出现分化。

韩家麒认为，现有债务负担较轻、资金较为充裕的企业将持续良性发展；而对于现有债务负担较重的企业，融资渠道收紧在一定程度上限制了拿地和施工节奏，企业经营将面临更大挑战。

有相关房企人士对中国证券报记者表示，2021年，公司将控制拿地金额，将主要资源投入到一、二线城市土地市场，同时加强回款，积极改善资产负债结构。

目前，国资和民营房企联合开发项目成为普遍现象。有国资房企人士对中国证券报记者表示，目前其所在企业已经与民营房企龙头共同开发了不少项目，“国资可以发挥融资成本优势，合作方可以发挥项目操盘经验”。

一些财务指标并未踩线的“优等生”则选择加强与银行等机构的战略合作，提前“备粮”。近日，世茂集团与兴业银行签署全面战略合作协议。根据协议，兴业银行将向世茂集团提供170亿元授信额度，同时提供一揽子金融解决方案。

此外，有房企人士表示，未来房企融资渠道中，债券将占据越来越重要的位置。不过发债只是一部分规模企业的盛宴。“未来行业龙头的融资优势将越来越大。”前述人士表示。

行符合管理要求，对于超出要求的银行，要求其合理选择业务调整方式，按年度合理分布业务调整规模，确保调整节奏相对平稳、调整工作稳妥有序推进。个别调降压力较大的银行，通过延长过渡期等方式差异化处理，确保政策平稳实施。

根据中金银行组测算，按揭规模占比超七成的第一档银行中，个人住房贷款占比超限银行的超限点数均在2ppt以内，对应在未来2年的过渡期内年均新增个人住房贷款占比为26%—30%。考虑到中小型银行按揭规模占比不高，大型银行个人住房贷款占比超限点数不多，同时存在业务调整过渡期，新规对今年按揭贷款投放额度和商品房销售额存在负面影响但幅度有限。在区域层面，由于部分中型银行和城商行个人住房贷款占比压降压力高于大型银行（根据中金银行组测算，兴业、招商、成都和青岛银行个人住房贷款占比分别超限5.7、4.7、8.5和2.4ppt），第一档大型银行按揭规模占比更高、中型银行和城商行按揭规模占比更低的高线城市受新规负面影响较低，各线城市分化或将进一步显现。

东吴银行分析师马祥云指出，新规短期可能对高占比银行的估值有影响，但只是情绪面影响，考虑调整过渡期足够长，预计不影响整体板块2021年的估值回升趋势，仍然看好银行股。

银行上市热潮料重现

14家“候场”IPO

● 本报记者 黄一灵

2020年，银行股在A股市场的首次公开募股（IPO）似乎进入“停滞”状态，全年仅有1家银行上市。Wind数据显示，2016—2020年，A股新增上市银行数量分别为8家、1家、3家、8家、1家。

截至目前，仍有14家银行在等待IPO，业界预计2021年或重迎银行上市热潮。分析人士认为，上市融资依然是中小银行缓解资本压力的有效手段，具有一定资产规模及抗风险能力、公司治理机制比较健全、有一定经营特色及区域影响力、专注主营业务的中小银行上市仍会有序推进。

去年银行IPO略显冷清

1家上市、4家过会、1家撤回，这是2020年银行股在A股市场的IPO成绩单。其中，2020年唯一一家成功登陆A股的银行是厦门银行，该行也是A股市场第37家上市银行。

在已过会的4家银行中，除厦门银行外，重庆银行已拿到证监会下发的A股IPO批文，上海农商银行、齐鲁银行还暂未取得发行批文。

最戏剧性的是广州农商银行。原定于2020年12月30日上市的广州农商银行在上会前一日突然撤回A股IPO申请，发审委决定对其取消审核。

对此，广州农商银行表示，撤回A股发行申请是鉴于战略规划调整，该行业务运作良好，撤回A股发行申请将不会对行造成重大不利影响，将根据实际情况择机重启A股发行申请。

从时间线来看，2020年上半年，银行股IPO几无进展，直到下半年才开始提速。中国证券报记者梳理发现，厦门银行于2020年7月16日过会，10月27日上市。重庆银行、上海农商银行、齐鲁银

行相继于2020年8月27日、11月26日和12月10日过会，12月18日，重庆银行取得发行批文。

后备力量不容小觑

与2019年8家上市的“井喷”状态相比，2020年A股市场的银行股IPO略显冷清。

除新冠肺炎疫情影响银行资产质量外，业内人士曾指出，从监管层的考量角度来看，在目前上市依然是稀缺资源的背景下，审核重心会更加倾向于科创企业、高新制造业企业在科创板和创业板上市。另外银行股整体股价低迷也是监管层审慎推进中小银行IPO审核的原因之一。

不过，银行股后备力量不容小觑。目前仍有14家银行在A股“候场”IPO，

上市仍是中小银行有效融资途径

一直以来，资本不足始终是制约中小银行发展的瓶颈。截至目前，A股市场的中小银行有22家。招商银行首席经济学家丁安华表示，绝大多数中小银行在资本市场上无法利用定增、配股、优先股、可转债等资本补充工具，只能依赖二级资本债和永续债，或者在场外进行增资扩股和引入新的投资者。对于场外融资渠道而言，由于监管对银行股东的资质要求日渐增高，股权比例也有限制，同时上市银行在二级市场的估值普遍低于净资产，银行股权对社会资本的吸引力不高，进一步制约了中小银行资本补充的能力。

中国银河证券认为，监管多措并举引

21家

2016—2020年，A股新增上市银行数量分别为8家、1家、3家、8家、1家。



包括5家城商行、9家农商行。除湖州银行、广州银行状态为“已反馈”外，其余12家银行均已进入“预先披露更新”状态，2021年或将迎来银行上市热潮。

光大银行金融市场部分析师周茂华认为，国内经济延续良好复苏态势，银行业经营状况逐步改善，市场对2021年行业预期整体偏向乐观，银行IPO有望逐步回暖，但整体IPO表现还要看市场供需状况。

导银行加大服务实体经济力度，叠加风险防控需要，银行需多渠道补充资本实力，上市融资依然是中小银行缓解资本压力的有效手段。

中泰证券分析师戴志峰提醒称，IPO发行门槛相对较高、流程较长且限制较多，对于大部分中小银行而言相对困难。且近年部分银行股遭遇上市后“破净”的问题，IPO可能会面临缺少投资者参与的窘境。

广告

联博

博见 所得不止所见

联博 超过半个世纪的资产管理公司
汇集全球资源与亚洲成功经验
运用前瞻创新的投资研究实力 为您掌握投资先机

联博 值得信赖的资产管理伙伴

投资涉及风险。本文信息仅供参考，不构成任何投资建议。
本文的发布方为联博汇智(上海)投资管理有限公司。
©2020 AllianceBernstein L.P. [A/B] 标志为AllianceBernstein的注册商标，而AllianceBernstein® 为注册商标，须获得其拥有人AllianceBernstein L.P. 的批准方可使用。

联博汇智