

银行房地产信贷坏账“抬头”

本报记者 杨井鑫 北京报道

在市场资金紧张的背景下,房地产企业的日子最难熬。虽然当下大量资金仍然涌向房地产行业,但是商业银行在信贷坏账上已经有所警惕。

流动性冲击

“房地产企业对于资金的依赖程度非常高,往往这些企业也是依靠着滚动的高负债发展。在市场资金面紧张的情况下,这类企业受到的冲击最大,多数企业都需要加大融资力度以保证资金能够正常的循环。”北京一家房地产企业负责人李平表示。

据他介绍,在去杠杆和鼓励资金进入实体经济的大环境下,资金链紧张是当前房地产企业共同面临的难题,其中以中小房企资金难题最为突出。“银行贷款实行的都是名单制,大企业能够进入名单,而中小企业则很难贷到资金。”李

风险几何?

对于商业银行而言,房地产行业的资产质量一直较好,坏账并不高,银行也有冲动加大资金投入。从贷款的分类看,开发贷的门槛高,多数是与国内龙头企业合作,有较高的保障;按揭贷款则有住房作为抵押,风险更低。因此,房地产企业贷款虽然在分类中属于限制类贷款,但是银行机构均表示风险可控,今年上半年对于名单内的贷款企业授信也没有明显缩减。

数据显示,截至6月末,国有四大银行在房地产行业的贷款规模达到了2.06万亿元,较年初1.83万亿元增长12.56%。在贷款总占比上,四大国有银行的贷款占比均有所提升。其中,农业银行(601288.SH)增加0.6个百分点居首,而中国

据《中国经营报》记者了解,2018年上半年,国有四大银行的房地产贷款新增接近2300亿元,在银行贷款规模占比稳中有升。然而,高负债和资金链的紧绷让多数房地产企业融资难度增加,这也给银行存量企业贷款带来了一定的风险。

平说。

实际上,在监管严控资金流向房地产行业的同时,也间接切断了部分房地产企业的融资渠道。通过信托、小贷等非银金融机构融资,这些房地产企业需要支付较高的利息。

“市场资金紧张了,对于大企业的影响要小一些,对于小企业的影响反而更大。市场资金的价格一直在涨,企业融资成本就是一个很大的问题。”李平称,目前中小房地产企业的融资成本上升幅度接近2%。

同时,在高负债的情况下,通过融资偿还债务是其中关键之

一。一旦债务到期不能偿付,可能就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。

事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

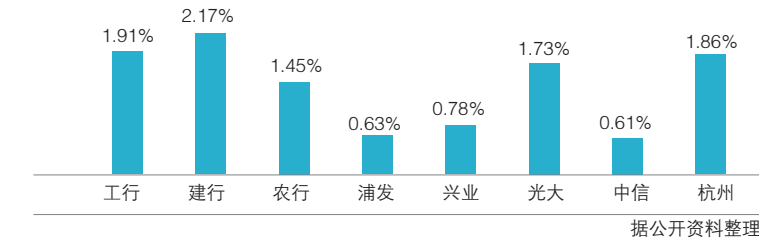
“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

8家银行2018上半年房地产不良贷款率情况



“一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。

事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

“房地产企业负债率普遍较大,一旦债务到期不能偿付,就会面临“滚雪球”效应。李平告诉记者,资金上越困难的企业就越难融资,且成本更高,而资金富裕的企业则相对压力要小一点。事实上,中弘股份(000979.SZ)就是典型债务崩盘的房企之一。该企业扩张较为激进,在斥资61.5亿元收购“半山半岛”项目失败后,流动性上出现困难。由于该公司的资金多来自信托和私募基金,融资成本很高,最终导致资金链断裂。据不完全统计,中弘股份目前逾期债务本息合计金额已经超过了44亿元。

高,这个流动性困境可以说是全行业。”李平表示。

据申万证券数据显示,截至2017年底,房地产行业资产负债率为79.08%。若考虑永续债、明股实债等情况,则杠杆水平更高。追求规模、疯狂拿地,房企债务规模快速膨胀,对于资金链稳定性提出了更高的要求。

同时,房地产企业在融资上的难度越来越大。数据显示,房地产开发企业2017年到位资金15.6万亿元,同比增长8.2%。2018年1至6月到位资金7.92万亿元,同比增长4.65%,增速明显回落。

在监管看来,房地产行业的信贷风险仍被列为四大重点领域之一。今年8月底,银保监会对于下一步防范风险工作聚焦在互联网金融、房地产泡沫、不良和地方债上。

对于化解房地产领域风险明确表示,进一步完善差别化的房地产信贷政策,严禁“首付贷”和“消费贷”资金流入房地产市场等违规行为。

“银行在房地产行业的贷款集中度比较高,贷款规模大,可能一笔业务的影响也更加明显。从业务的角度来看,如果企业贷款的风控做得比较扎实,这部分不良也很容易消化。”上述股份制银行人士认为,大多数银行在房地产贷款上的不良均在3%以内,而制造业的不良则要超过房地产不良的一倍多。

“银行在房地产行业的贷款集中度比较高,贷款规模大,可能一笔业务的影响也更加明显。从业务的角度来看,如果企业贷款的风控做得比较扎实,这部分不良也很容易消化。”上述股份制银行人士认为,大多数银行在房地产贷款上的不良均在3%以内,而制造业的不良则要超过房地产不良的一倍多。

及明年,整个外部经济不确定性,依旧会为银行业带来考验,这是客观存在的,且需要被正视的。“不过,银行从业者应对这些挑战是有信心的,而且我们应对这些挑战,有这个能力也有这个实力。”

为应对接下来的内外部挑战,工行提出了“稳中有进”的发展思路。“稳”是指要确保效益、质量、风控、规模、定价这些核心要稳;“进”是指在客户拓展、目标市场竞争力、业务转型、创新驱动、技术管理、人才队伍等方面,要把握好发展的时机、节奏和力度,确保服务实体经济质效。

前,工行已成立236个小微中心,覆盖全行75%以上的小微企业贷款;其三是进一步推进线上数字普惠,包括提升已有的三款线上信贷产品,即信用类的“经营快贷”、抵押类的“网贷通”、供应链融资产品;其四是打造小微综合金融服务平台。易会满介绍到,该平台旨在解决小微企业开户难、开户慢问题,目前已与国家工商部门联网,全部线上化作业,企业的有关人员只需来银行一次,在30分钟内即可完成对公开户。

的转型打下坚实的IT基础。其中,重点聚焦个人零售业务,更好地解决客户痛点、难点,改善客户体验。

第三是要重点运用云计算、大数据、人工智能、区块链、物联网等“七大创新实验室”成果。

在进行线上布局的同时,易会满补充道,对于线下网点的转型,工行也十分看重。据了解,工行正按照小型化、轻型化、智能化的方向来改造提升线下网点。

银保监会“三定”：市场退出机制实质化

本报记者 宋文娟 北京报道

近日,银保监会召开银行保险监管工作电视电话会议,安排部署下半年经济金融工作。会议强调,中央决定将中国银保监会和保监会的职责整合,组建中国银保监会,这是国家统筹经济金融工作全局作出的战略性顶层设计。目前,机构改革已进入实施阶段。

对口监管职能细化

特别强调风险处置及市场退出,这个以前是没有的,意味着今后的工作重点是要进行金融机构的重组。

根据“三定方案”,多个监管部门被赋予个案风险监控处置和市场退出措施并承担组织实施具体工作职能。包括政策性银行监管部、国有控股大型商业银行监管部、全国性股份制商业银行监管部、城市商业银行监管部、农村中小银行机构监管部、国际合作与外资机构监管部、财产保险监管部、人身保险监管部、保险资金运用监管部等。

此外,机构准入管理职能也划分至各对应的业务监管部门。如财险、寿险、保险中介、保险资金运用等机构,其准入管理职能此前由银保监会发展改革部负责,而随着该部门的撤销,机构准入管理职能也由各对应分类的业务监管部负责。

某大型银行高管认为,“特别强调风险处置及市场退出,这个以前是没有的,意味着今后的工作重点是要进行金融机构的重组。另外,还配备了首席风险官、首席检查官、首席律师、首席会计师这些专业岗位也为处置金融机构做了准备。”

“市场退出提了很多年了,这方面确实需要实质性启动。‘只有生,没有死’进来容易,出去难’,不利于金融市场生态的平衡,不利于资源的优化配置以及经济系统多样性的产生。”国务院发展研究中心金融研究所保险研究室副主任朱俊生表示。

某金融机构总部人士认为,“从此次银保监会内部部的

监管资源整合

银行与保险监督有一定的差异性,且机构合并有一个相互熟悉的过程。这次银保监会“三定方案”对机构设置做了很周密的考虑,体现了监管专业化。

据了解,原银监会内设28个部门,而原保监会内设17个部门。根据“三定方案”,这些部门中,办公厅、政策研究、法规部、统计信息部(银监会为信科部)、财务会计部、消保部、人事部等部门合并。

合并后,银保监会内设26个职能部门和机关党委(党委宣传部)。即:办公厅(党委办公室)、政策研究局、法规部、统计信息与风险监测部、财务会计部(偿付能力监管部)、普惠金融部、公司治理监管部、银行机构检查局、非银行机构检查局、重大风险事件与保险案件处置局(银行业与保险业安全保卫局)、创新业务监管部、消费者权益保护局、打击非法金融活动局、政策性银行监管部、国有控股大型商业银行监管部、全国性股份制商业银行监管部、城市商业银行监管部、农村中小银行机构监管部、国际合作与外资机构监管部(港澳台办公室)、财产保险监管部(再保险监管部)、人身保险监管部、保险中介监管部、保险资金运用监管部、信托监管部、其他非银行金融机构监管部、人事部(党委组织部)。

其中,原银监会普惠金融部、创新部、处非办、政策银行部、大型银行部、股份制银行部、城市银行部、农村金融部、信托部、非银部保留,但在机构名称上有所变化。如处非办改称打击非法金融活动局,农村金融部改称农村中小银行机构监管部,

据《中国经营报》记者了解,《中国银行保险监督管理委员会职能配置、内设机构和人员编制规定》(以下简称“三定方案”),由中共中央办公厅、国务院办公厅印发。经中央编制委员会办公室审核,于8月14日正式实施。

值得注意的是,此前呼吁多时的金融机构退出机制在本次“三定方案”中有实质性体现。

门设置来看,很明显的是对金融机构的检查部门更多了。有银行机构检查局、非银行机构检查局、打击非法金融活动局和新增的重大风险事件与保险案件处置局,另还设置首席检查官。这意味着未来很长一段时间,银行保险业的监管将是严监管的态势。”

另外,“三定方案”中,原银监会的银行现场检查局改称银行机构检查局;由原保监会稽查局和原银监会现场检查局拆分、合并成为新的非银行机构检查局;此外还新增了重大风险事件与保险案件处置局(银行业与保险业安全保卫局),其主要职能是拟定银行业和保险业机构违法违规案件调查规则,组织协调银行业保险业重大、跨区域风险事件和违法违规案件的调查处理等。

“金融安全是和平时代的首要安全,当下影响金融安全的因素丛生,尤其是P2P金融、中美贸易战、实体经济占比下降、房地产市场畸形发展、国有资产权益侵蚀、股票市场预期下降、地方政府债权超发、地下钱庄与非法传销并存、非法货币替代、洗钱等。金融监管属于技术性监管,有效治理这些影响金融安全的因素,则对金融监管机构科学的配置、对监管从业人员的专业对口提出了严格要求。”对外经济贸易大学法学院教授李青武认为。

大型银行部改称国有控股大型商业银行监管部。

原保监会财产保险监管部、人身保险监管部、保险资金运用监管部、中介部得以保留,而再保险监管部并入财产保险监管部。原银监会外资银行监管部并入国际部,对金融科技监管职能则划归创新业务监管部。

朱俊生认为,“大多数部门由于功能类似于合并,有利于整合监管资源。原保监会的主要业务部门基本保留,包括人身保险监管部、财产保险监管部、保险中介监管部和保险资金运用监管部,从而有助于主要业务监管及其连续性与稳定性。新设重大风险事件与保险案件处置局和公司治理监管部,体现出对于防范金融风险、健全金融机构公司治理监管的重视。”

“银行和保险公司在资产端和负债端管理上有着不同的要求,银行强调的是降低负债端的成本,保险公司(尤其财险)则强调在负债端实现获利。银行在资产端则突出强调控制信用风险来获得贷款收益及通过在货币市场开展资金交易获利,保险公司的资产端则基本是通过长短期资金的投放来获取收益。银行与保险监督有一定的差异性,且机构合并有一个相互熟悉的过程。这次银保监会‘三定方案’对机构设置做了很周密的考虑,体现了监管专业化。”某国有银行香港分行副行长、曾参与创建多家产寿险公司并担任董事长的金融人士表示。