

监管化解“灰犀牛”风险 地产信贷降速

本报记者 杨井鑫 北京报道

金融行业“最大灰犀牛”在当下得到了有效遏制。近日，银保监会再次针对房地产行业风险定调，称“房地产金融化泡沫化势头得到实质性扭转”，相比今年3月银保监会主席郭树清“房地产泡沫化金融化

势头得到了根本扭转”的表态更进一步。同时，银保监会明确表示，在坚持“住房不炒”定位的基础上，合理满足房地产市场融资需求，这也意味着监管对于房地产信贷政策可能会有所松动。

据《中国经营报》记者了解，由于房地产融资需求旺盛且利率较

高，此前银行信贷资源均通过各种渠道进入该领域，在推高市场房价的同时，也给银行信贷带来了隐患。然而，银保监会通过一系列的政策调控精准拆弹，严控信贷资金违规进入房地产行业，并通过“去杠杆”令房地产回归居住属性，降低了银行业整体房地产信贷的风险。

遏制“灰犀牛”

两年来，通过收紧房地产贷款实现“去杠杆”是监管调控的重要措施，也收到了明显的效果。

近期，银保监会相关负责人明确表示，重点领域风险由快速发散转为明显收敛，防范化解重大金融风险攻坚战取得重要阶段性成果。其中房地产金融化泡沫化势头得到实质性扭转。

此前2020年11月，郭树清在《完善现代金融监管体系》的署名文章中指出，房地产是现阶段我国金融风险方面最大的“灰犀牛”，要坚决抑制房地产泡沫。

两年内，在一系列监管的“组合拳”之下，银行业针对房地产行业的信贷历经了翻天覆地的变化。

早在2017年，中央对房地产“住房不炒”的定位出台之后，限购等政策陆续推行，对当时全国房价上涨的势头起到了一定的抑制作用。但是，在旺盛需求和高利率的现实中，仍然有规模庞大的信贷资源流向了房地产，也给银行信贷带来了风险。

比较典型的是，四川银保监局在2018年通报过四川银行业上半年的运行情况，提及了“房地产领域防控压力上升”，并直指“防控风险的任务十分艰巨”，同时指出“一旦房价出现波动，很可能引发系统性风险，需要高度警惕”。

按照四川银保监局的统计数据，截至2018年5月底四川全省房地产行业贷款加上其他以房产为抵押的贷款占比接近50%。同时，个人住房按揭贷款增速远高于银行业贷款平均增速，甚至有消费贷等其他贷款以各种形式被违规用于购房。

上海易居房地产研究院发布的《2019年全国房地产贷款报告》数据显示，2019年全国房地产人民币贷款余额为44万亿元，同比增长14.8%。其中，全国房地产开发贷款余额为11万亿元，同比增长10.1%。

从银行信贷结构看，统计数据显示，截至2020年末，六家国有银行个人房贷平均占比超过30%，房地产企业贷款占比为5%。股份制银行的个人房贷平均占比超过15%，而房地产企业贷款占比超过12%。

记者注意到，在部分银行零售转型过程中，一些银行的个人住房贷款在零售贷款中占比超过80%，银行零售业务高度依赖于个人住房按揭贷款，这让银行的信贷风险与房地产行业风险高度捆绑，而在房地产企业贷款利率动辄年化15%以上的情况下，这类贷款需求更是严重挤占了银行信贷资源。

两年来，通过收紧房地产贷款实现“去杠杆”是监管调控的重要措施，也收到了明显的效果。对银行来说，也有利于银行将更多信贷资源用于普惠金融、制造业等领域中，降低房地产信贷的风险。

新规过渡期整改推进 信用卡亟待转型谋变

本报记者 秦玉芳 广州报道

随着《关于进一步促进信用卡业务规范健康发展的通知》(以下简称“新规”)的落地实施，银行信用卡业务调整步伐加快。仅9月份就有

十余家银行相继发布业务调整公告，睡眠卡清理及存量业务整改成为当前关注重点。

清理存量睡眠卡的同时，各家银行也积极进行业务发展战略调整，寻找信用卡发展突破的新方向。

分析人士指出，细分客群的深耕经营依然是未来信用卡发展的主流方向，这几年商业银行也都在积极向这方面转型，但产品设计上与目标客群的需求仍有距离，需要实现运营理念上的真正转变。

信用卡整改聚焦存量清理

今年7月，中国银保监会、中国人民银行发布了《关于进一步促进信用卡业务规范健康发展的通知》，在信用卡业务管理、发卡营销、授信风控、资金流向、分期业务、合作机构等方面提出了更高的要求，并明确指出，银行长期睡眠信用卡率超过20%的银行业金融机构不得新增发卡、信用卡分期余额不得再分期。

9月以来，银行密集发布信用卡业务公告，宣布对睡眠卡进行清理。广发银行发布《关于注销长期不动卡的通知》称将于2022年9月25日起实施长期不动卡的注销工作，注销范围为客户名下近18个月以上无主动交易且当前透支余额为零、溢缴款为零的广发信用卡。

上海银行宣布，将于2022年11月15日起(含)陆续对客户名下长期无交易信用卡停止用卡服务。

此外，广州农商银行、无锡农商银行、盐城农商银行等不少银行也相继发布信用卡调整公告，对长期未激活或长期未发生主动交易等情形的睡眠信用卡进行清理。

此外，有银行对客户所持信用

卡进行上限调整。宁波银行《关于宁波银行调整信用卡客户本行持卡数量最高上限的公告》显示，拟自2023年1月1日起对客户持有该行信用卡的数量进行调整，同一客户在该行持有的信用卡数量上限为5张，已达上限的，如有继续申办新卡需求，需要将持有卡片数量降至5张以下，再发起申请。

某股份银行信用卡中心市场业务人士向《中国经营报》记者表示，监管新规对信用卡的经营管理、发卡营销、资金用途管控、分期业务管理等方面都有明确要求，这段时间银行都在针对相关方面的业务进行清理整改。“之前已经对分期业务和资金用途管控的运营操作流程进行了梳理调整，下一步还会加快进度，对存量睡眠卡进行清理或者唤醒。”

该股份银行信用卡中心市场业务人士透露，新规对银行业务的影响很大，比如银行流通卡量中，有不少“僵尸”卡，按照新的监管要求，可能要清理不少的存量卡，存量规模必然会受到一定影响。“最近

我们对开卡业务的考核压力增大了，在清理存量账户的同时要保证一定的增量。不过在目前市场环境下，新增开卡越来越难，要完成考核指标很难。”

资深信用卡研究专家董峥认为，新规刚施行不久，从银行业务层面来看，目前的转变还不明显，但长期来看，影响是很大且深远的。在董峥看来，睡眠卡的出现主要是银行产品设计难以真正满足客户的需求所致。随着新规过渡期银行信用卡业务整改的推进，各家银行都将面临着下一步信用卡如何发展的问题。

上述股份银行信用卡中心市场业务人士表示，今年以来银行信用卡业务基本处于整改调整状态，新增业务受影响较大。一方面疫情反复不良上升，使得信用卡信贷收缩明显，分期业务较往年也明显下降；另一方面，新规出台后，信用卡业务面临着发展方向的调整。“这几个月我们主要是在学习思考，特别是如何进行产品的创新以寻找信用卡业务发展的新增动能。”

细分客群产品效果远不及预期

在董峥来看，挖掘细分市场依然会是未来银行信用卡发展的大势所趋。

“原来粗放式‘跑马圈地’的模式中，银行产品都是大而全的。尽管这几年一些银行在向细分客群的精细化深耕转变，但在产品研发、权益设计等方面仍难以满足细分客群的真实需求，不够懂客户，整体来看对细分客群的深耕多停留在表面。”董峥表示。

某国有银行深圳分行信用卡业务人士表示，银行这几年都在推主题卡或者联名卡，都是针对某一细分客群设计的产品，但大部分卡在实际推广过程中都存在客户接受度不高的问题。“一是现在信用卡相

对饱和，很多客户都持有多张信用卡；更关键的是，针对细分客群的卡，对目标客户难以形成强烈的吸引力，尤其在权益配置上，离客户的需求仍有一定差距。”

部分银行开始在细分产品的权益设计上布局发力。此前，平安银行信用卡就针对不同客群推出定制化服务，如针对年轻客群，升级“平安悦享”白金信用卡，基于“卡权分离”模式打造特色权益平台，让用户自由进行权益搭配。招商银行近日对年轻客群的自由人生白金信用卡围绕在线文娱、运动健康、酒店出行三大场景进行了权益升级。广州农商银行推出了信用卡定制服务，客户可根据需求自选卡片权益等。

董峥认为，随着新规的实施，商业银行信用卡业务正在被倒逼改革，开始转变发展观念，从产品设计到运营管理，真正从细分客群精细化经营的角度，构建更符合细分客群实际需求的产品和权益体系。

不过董峥也表示，这还需要一个过程，目前商业银行信用卡业务发展的重点依然是激活存量，通过活动促销等形式提高用户用卡率。

普华永道也在最新研报中分析指出，短期内，银行信用卡业务可能会步入转型“阵痛期”，二次转型压力较大；但从长期来看，新规对规范行业市场，提升银行自主经营能力存在较大的促进作用，为未来信用卡业务的健康稳定发展奠定了坚实基础。

信贷投放减速

在政策指引下，银行的信贷投放领域有了很大的转变。

统计数据显示，在2015年至2018年间，全国银行房地产信贷的年增速均保持在20%以上，在2017年增速达到高峰超过26%，直到2019年末增速降至14%左右。

央行数据显示，截至2022年二季度末，房地产贷款余额为53.11万亿元，同比增长4.2%，比上年末增速低3.7个百分点。2022年二季度末，房地产开发贷款余额12.49万亿元，同比下降0.2%，增速比上年末低1.1个百分点。

“在2020年以前，房地产行业信贷增速都在15%左右，而目前的增速不到5%，这说明了房地产贷款增速是在很大程度上降下来了。”一家券商银行业分析师称。

从今年上半年银行涉房贷款看，房地产企业贷款在贷款总额中的占比下降明显。截至6月末，工商银行、建设银行、农业银行和中国银行四家国有大行的房地产企业贷款占比分别下降了24个基点、14个基点、36个基点和4个基点。

在个人住房贷款方面，银行个人贷款在贷款总额中占比同样有所降低。

比如，建行从去年末的33.96%下降到今年6月末的31.78%；而股份制银行中招行从去年末的24.68%下降到今年6月末的23.4%。

2020年年底，银保监会出台《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》是银行信贷调控的一个关键点。该通知明确表示，将根据银行业金融机构资产规模及机构类型，分档对房地产贷款集中度进行管理，并综合考虑银行业金融机构的规模发展、房地产系统性金融



视觉中国/图

风险表现等因素，适时调整适用机构覆盖范围、分档设置、管理要求和相关指标的统计口径。

按照房地产贷款集中度管理要求，中资大型银行房地产贷款占比上限为40%，个人住房贷款占比上限为32.5%；中资中型银行房地产贷款占比上限为27.5%，个人住房贷款占比上限为20%；中资小型银行和非县域农合机构房地产贷款占比上限为22.5%，个人住房贷款占比上限为17.5%；县域农合机构房地产贷款占比上限为17.5%，个人住房贷款占比上限为12.5%；村镇银行房地产贷款占比上限为12.5%，个人住房贷款占比上限为7.5%。

一时之间，不少银行由于贷款规模占比受限无法加大投放规模。更重要的是，银行在信贷调整中也会有“去芜存菁”的过程，将稀缺的信贷资金更多向风险低且资质好的房地产企业倾斜。

银行房地产贷款集中度管理的规定是房地产行业“三道红线”的配套措施。在2020年8月，央行、银保监会等机构针对房地产企业提出的指标，即剔除预收款后资产负债率不超过70%、净负债率不超过100%、现金短债比大于1。

“在‘三道红线’政策之下，高

杠杆高周转企业的融资被堵了。”一家国有大行人士认为，高昂的负债成本则让企业在去杠杆中增大了偿债的压力，大部分房地产企业的扩张也就此止步。

该人士称，在政策指引下，银行的信贷投放领域有了很大的转变。“银行给房地产行业贷款规模大、利率高，但是风险也很高。相反，银行对于小微企业贷款可能过程很麻烦，但是贷款分散稳定。另外，除房地产之外的实体经济也需要金融的大力支持，包括制造业、高科技等领域发展意义重大。”

针对监管对房地产信贷的再次表态，上述券商银行业分析师认为，银保监会对房地产行业的再次定调也在释放明确的信号。“房地产行业金融化泡沫化势头得到了实质性扭转，那么政策上也就到了。此外，在稳楼市的基础上，可能合理满足房地产市场融资需求也同样重要。”

他认为，监管在“房住不炒”的原则下，一系列政策的初衷是防止房地产行业过热，引发银行系统性风险。经历过一轮去杠杆之后，房地产行业总体的趋势是要向平稳健康的方向发展，促进行业的良性循环。“步子缓一缓，可能才能走得更稳更远。”

2022年10月新刊抢先读

广告



当今特殊时期的不确定性国际形势的复杂性，进一步加剧了世界经济发展的不稳定性。

中国如何落实“扎实稳住经济”的发展要求，成为大家关注的一个重要话题。9月16日，国家统计部门发布最新一期的经济数据，其中8月份全国规模以上工业增加值同比增长4.2%，比上月加快0.4个百分点。与此同时，1~8月份，全国固定资产投资(不含农户)367106亿元，同比增长5.8%。中国经济显现出了其特有的韧性。而这种韧性源于显著的制度优势、强大的供给能力及旺盛的需求潜力。

那么，我们要如何认知和理解中国经济的基本面？如何看待当下重要行业的发展及韧性基础？如何看待诸多行业未来的投资走势？本期《商学院》的相关内容希望可以为您提供有价值的参考。

• 热点 HOT NEWS •

- | | | |
|---------------------|---------------------|------------------------|
| 20 制造业，长出会思考的大脑 | 69 “贾国龙功夫菜”可有“真功夫”? | 90 便利蜂“冬眠”，何以复苏? |
| 52 文旅业，以“创造性破坏”化危为机 | 73 茶颜悦色：可否再造“茶颜悦色”? | 105 中国企业应向稻盛和夫学什么? |
| 63 保护企业家韧性就是保护组织韧性 | 80 宁高宁：当你老了，你还年轻 | 139《海错图》：古代那些神奇的水中“怪物” |

订阅

《商学院》杂志全年订价480元
本期零售价40元
邮发代号：2-520
订阅咨询电话：010-88890090

在线零售

淘宝：<https://zjyd.taobao.com/>
拼多多：https://mobile.yangkeduo.com/mall_page.html
mall_id=543690507



纸质刊订阅 商学院APP