

作者：周琳

素来被银行视为“优质资产”的房地产贷款、个人住房贷款，在2020年被少数上市银行“吃伤了”。2020年年报显示，在38家A股上市银行中，有6家大中型银行的个人住房贷款占比超过监管红线，有3家房地产贷款占比超过监管红线，招商银行、兴业银行和北京银行则是两项均“踩线”。另有青岛银行、渝农商行、厦门银行、成都银行等小型银行不同程度“踩线”。

自年报披露以来，多只“踩线”银行股有所回调，加上此前监管部门关于“房地产是现阶段我国金融风险方面最大‘灰犀牛’”的表态，市场担心房地产金融风险抬升影响金融安全大局。但同时也要看到，“踩线”的银行数量不多，部分中小银行仍有剩余房贷额度，监管部门给的过渡期限较长，不利影响有限，无碍当前金融安全大局。尽管如此，我们仍须臾不能掉以轻心。

今年1月1日起实施的银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度，从房地产业的资金供应端降杠杆，为中资商业银行设定了房地产贷款余额占比、个人住房贷款余额占比“两条红线”。受此影响，2020年年报披露中，上市银行是否“踩线”备受市场关注。

其实，市场对加强房地产金融管理早有预期。此次为银行划定“两条红线”实行分类分层的差别化管理，赋予各地一定的调整空间，并设置较长的过渡期，既表明监管部门加强管理和调整的决心坚定、方向明确，也反映出房地产金融政策调控的成熟度明显提升。监管部门深知把握好政策节奏和力度的重要性，既不能用力过猛，又不能疏于管理，要给银行以充分的整改空间和时间，为市场主体形成稳定的政策预期。

企业具有逐利的天性，银行也不例外。房地产贷款和个人住房贷款的期限长、息差厚，为商业银行偏爱，在“两条红线”出台前受到银行追捧情有可原。目前部分上市银行的房地产贷款比例较高，是多年来逐渐形成的结果，少数银行在过渡期内“踩线”，超过房地产集中度管理要求，并不等于必然违规，而是业务发展中的一个阶段性表现，市场对此要有客观的认识。

让“踩线”银行从根儿上改掉“单恋”房贷的积习，更多支持实体经济，需要有耐心并付出更大努力。对大中型银行而言，虽然腾挪空间较大，有2年至4年的过渡期，但房地产贷款体量庞大，特别是个人住房贷款每年自然回收量较多，布局其他领域资产的整改压力不小。部分银行房地产贷款面临增长“天花板”，相关银行房地产贷款经营将更加审慎，贷款利率和条件可能出现小幅调整，甚至牺牲短期息差利益。面对转型阵痛，银行在坚持拧紧房地产融资“阀门”的同时，还要持续优化金融资源。

一方面，相关银行应在适应房地产贷款集中度管理要求的过程中，实施差别化的住房信贷政策，坚持“有保有压”，保持个人住房贷款业务适度发展，不“误伤”刚性住房需求和改善性住房需求，保障房地产信贷业务资产质量稳定和量价平衡。

另一方面，银行还应注意“住房租赁有关贷款暂不纳入房地产贷款占比计算”等相关监管要求，深刻领会政策深意，加快发展住房租赁信贷业务，从供给端助推住房租赁市场健康发展，进一步将“房住不炒”落到实处。（周琳）

来源：经济日报