



金融 · 专刊

责任 · 创新 · 分享



政策加码，房地产金融调控升级

在“房住不炒”的基调下，涉房贷款调控力度持续升级。银保监会办公厅近期发文表示，将在32个城市开展包括房地产业务授信政策执行、房地产开发贷款管理、个人住房贷款管理情况等方面银行房地产业务专项检查工作。与此同时，央行日前也要求银行进一步优化调整信贷结构，“点名”房地产行业占用信贷资源依然较多。

根据近期密集披露的A股上市银行中报，银行对涉房贷款普遍持较为审慎的态度，不仅个人住房贷款上半年增速同比普遍有所下滑，而且房地产开发贷款也均在实施较为严格的名单制，在择优选择授信对象的同时，进行限额管理。根据各家银行的表态和业内人士的分析，受制于监管政策持续收紧，下半年银行涉房资金端口将进一步扎紧，相关业务增速将持续放缓。

银行涉房贷款稳中有降

银行涉房贷款主要涉及个人住房贷款和房地产开发贷款两方面。从A股上市的大行及股份行数据来看，个人住房贷款增速整体已出现下滑。Wind数据显示，上半年上述银行个人住房贷款与2018年末相比增速为6.4%，低于去年同期近7%的增速。

Wind数据显示，四大行个人房贷上半年增速多数稳定在7%左右，其中建设银行增速仅为4.3%。股份制银行中，个人住房贷款增速已出现明显分化。中信银行、浦发银行、招商银行、华夏银行与去年末相比，个人住房贷款增速均在10%以上，分别为14%、13.1%、11.5%和10.7%。而平安银行、民生银行、光大银行分别为3%、48%、35%。不过，即便是超过10%的银行，增速普遍较去年同期也有所降低。

而在房地产开发贷款方面，目前大部分银行对房地产业的授信都较为审慎，并实行十分严格的名单制，以控制相关的业务风险。

根据建行披露的数据，上半年其房地产开发贷款的增速同比下降6.55个百分点。与此同时，建行审慎择优开展房地产开发贷款，今年0.81%的不良率比年初下降0.3个百分点。

招商银行副行长王良在2019年中期业绩电话推介会介绍称，招行的房地产开发贷款在总行层面一直以来都是采取限额管理，即每年的增量贷款不超过一定数额。

一位股份制银行信贷审批部门相关人士对《经济参考报》记者表示，房地产企业一直是其所在银行重点监测的授信对象，该行一直对房企的杠杆率进行实时的监测，并根据杠杆率动态调整授信审批的白名单。

房地产金融政策持续从严



银行审慎稳健的房地产贷款政策和整个国家层面“房住不炒”的政策基调不无关系。最近监管层再次密集释放出多个信号，预计后期房地产金融政策将会更加严格。

继7月窗口指导要求部分银行控制房地产贷款增速后，日前银保监会再次下发房地产业务专项检查的通知，重点检查32个城市的银行在四大领域的房地产业务，提出银行在信贷管理方面，要关注房地产开发贷款和土地储备贷款管理情况，包括要加强集中度管理、资本金来源真实性审查、落实最低资本金比例要求、企业资质审查等。8月30日，银保监会发布的《关于对部分地方中小银行机构现场检查情况的通报》中，再度提及地方中小银行机构存在违规为“四证”不齐房地产项目提供融资、违规向关系人发放信用贷款等问题。

央行也在银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会上，“点名”房地产行业占用较多的信贷资源，并提出对房地产信贷领域的具体要求。同时，在新的房贷利率对标LPR之时，央行就已明确强调房贷利率不下降。

新网银行首席研究员、国家金融

与发展实验室特聘研究员董希森对记者表示，总体而言，从房地产金融角度看，目前调控已经并且将继续从三个方面实施：一是收紧银行信贷资金进入房地产市场，比如提高房地产开发贷款的条件，减少贷款额度；二是收紧资金借助信托等渠道进入房地产项目，比如对房地产信托进行“窗口指导”；三是收紧个人住房贷款条件、额度，提高贷款利率，并严控个人消费贷款、信用卡资金违规流入房地产市场。此外，还可能从监管房地产企业发行企业债券。

融360大数据研究院分析师李万赋也对记者表示，从各监管部门的表态来看，目前涉房金融监管全方位从严，银行信贷、信托、基金、保险都迎来了全面的把控。

银行涉房资金端口将再扎紧

伴随着监管政策的趋严，多家银行表示将加强对涉房融资业务的全面管控，不论是个人房贷业务、房地产开发贷款业务，还是相关的债券承销以及理财融资等业务，都将进一步严格准入，以及加强风险管

控。李万赋也表示，下半年银行涉房贷款融资必然收紧，房地产开发贷款增速将会有所回落。

招商银行中报指出，下半年，预计在居民杠杆水平升幅较快及房地产调控相关政策约束下，个人住房贷款增速较上半年将有所放缓。王良也表示，招行下半年会对房地产贷款采取更加稳健、审慎的投放策略，这既包括房地产开发贷款，也包括住房按揭贷款。

农行副行长王纬表示，将严格个人住房按揭贷款审核，落实好最低首付比例、收入偿债比等指标，加强借款人资质审核以及首付款来源真实性核查，严防虚假按揭和个人消费贷款挪用于购房。他还称，稳妥开展房地产企业债券投资、理财融资、债券承销等领域的类信贷业务，加强项目合法性、资金用途的核查，防止资金违规流入房地产市场。

业内人士表示，银行收紧涉房资金端口一方面是落实国家政策的需要，另一方面也有利于加强自身业务风险控制。有银行中报已经明确点出“房地产市场出现分化，房地产开发贷款风险有所上升。”

“针对像地方政府隐性债务、房地产和产能过剩行业等重点领域，我们会持续保持风险排查，持续摸清底数。同时对于大额潜在风险客户，逐户定策、明确责任，及时跟踪，把潜在的风险提前化解。”中国银行风险总监刘坚东表示。

董希森也表示，在政策框架之内的个人住房贷款利率调整应该交由商业银行决定。但也要看到，近年来我国家庭部门的杠杆率上升较快，潜在风险不断累积。在近来流动性较为充裕、负债成本有所下降的情况下，商业银行应该保持清醒认识，审慎经营个人住房贷款业务，不向市场发出错误信号。这既是防控自身经营风险的需要，也有利于稳定家庭部门杠杆、抑制房地产市场泡沫。来源：人民网

银保监会：取消包括营业执照年检证明等在内的47项证明材料

日前，银保监会办公厅发布通知，根据相关规定，取消包括营业执照年检证明、金融许可证复印件等在内的47项证明材料，相关证明材料自公布之日起取消。

据银保监会官网发布的消息，为贯彻落实党中央、国务院关于减证便民、优化服务的决策部署，根据《国务院办公厅关于做好证明事项清理工作的通知》（国办发〔2018〕47号）要求，银保监会对现行有效的法律法规、规章设定的证明事项进行了清理，决定取消47项证明材料，其中包括办理授信业务需要提供的营业执照年检证明、法人代码证书、组织机构代码

证书等。根据公告，被取消的相关证明材料将通过使用统一社会信用代码、内部核查、在市场主体信用信息公示系统以及银保监会许可证信息查询系统等方式进行相关核查查询。

同时，该通知要求此公告发布至银保监会分局和地方方法人银行保险机构，并要求各银保监局转发至辖内保险兼业代理机构。

据悉，下一步，银保监会将继续推进证明事项和证明材料清理工作，巩固清理工作成果，继续改进服务作风，提升监管效能。

来源：人民网

中国邮政储蓄银行 安庆市分行
POSTAL SAVINGS BANK OF CHINA

你是愿意省几年的钱，哪也不去？
还是愿意还几年的款，
看遍15万公里风景？

汽车消费贷款

期限长 最长可贷5年，轻松还款无压力。
真实惠 利息分摊每月支出，不预先收取。
省心还 提前还款0违约金。
首付低 最低首付20%

首单非上市银行永续债即将落地

今年以来，在上市银行再融资的多种手段中，发行永续债无疑成为了“抢手”的工具。据《证券日报》记者最新了解，渤海银行发行200亿元永续债于近日获央行批准，由此，该行也将成为国内首家发行永续债的非上市银行，同时也是第4家发行永续债的全国性股份制商业银行。

《证券日报》记者9月5日从渤海银行方面第一时间了解到，在相继获得银保监会和央行批复后，该行将择机实施永续债发行。

“由于商业银行资本补充需求强烈，永续债这一新的补充手段自然会格外受各家银行的青睐。”对于今年以来商业银行发行永续债的热潮，东北证券研究总监付立春对本报表示。

继今年7月份银保监会批准渤海银行发行不超过300亿元永续债后，该行发行永续债于日前又获央行批准。此次，渤海银行永续债发行规模最终被确定为200亿元，募集资金将按照有关规定计入该行的其他一级资本。渤海银行成为国内首家获得监管批准发行永续债的非上市银行，也是继民生银行、华夏银行、浦发银行之后第4家发行永续债的全国性股份制商业银行。

据了解，此次发行永续债获批将是渤海银行继成功发行次级债券、二级资本债券后，又一次成功发行资本债券。200亿元永续债的发行，将对渤海银行一级资本进行有效补充，有助于提升银行整体竞争实力和风险抵御能力，改善资本结构，提升业务发

展空间。渤海银行披露的中期业绩显示，该行今年上半年营业收入同比增长10%，不良贷款率较年初下降0.02个百分点。截至6月末，渤海银行资本充足率、一级资本充足率、核心一级资本充足率分别为11.57%、8.60%、8.60%。

渤海银行永续债即将落地，为更多的非上市银行发行永续债打开了大门。8月份，另一家非上市银行广发银行的永续债发行也已获得银保监会批复同意，发行规模不超过500亿元。

进入2019年，银行资本补充方式正发生较大的改变。自去年年末走进公众视野的永续债，在今年已然成为一种新的重要资本补充手段，商业银行对其热情颇高。来源：中国经济网

徽商银行 信用卡
HUI SHANG BANK Credit Card

信用是金 支取随心

纯信用 高额度 低费率 秒到账
额度30万 年化利率 5.04%

购车 旅游 教育 家装 消费

徽商银行 信用金分期
零距离 满心意