**五大行房地产信贷整体风险可控**

 作者: | 来源:金融时报  |

    从数据上看,各行的房地产开发类贷款质量在现阶段都保持良好。以工行为例,该行此类贷款的不良率从去年底的0.88%降至0.77%,低于整体不良率,不良余额则从46亿元下降至38亿元。
    在中报发布会上解读各自的个人房贷业务时,各国有大行高管不约而同地强调,此项业务目前仍以支持首套房自住型需求为主,因此风险可控。
    “人人喊打”的高房价招来了各级政府愈加严厉的调控,不明朗的未来走势使得购房人持币观望的情绪越来越浓。在这样的形势下,商业银行的房地产信贷风险持续受到各方高度关注。
    房地产信贷增速普遍放缓
    刚刚公布的2011年半年报显示,五家国有控股上市银行今年以来的房地产信贷都出现了不同程度的收缩。
    工行上半年房地产贷款增速为3.15%,其中房地产开发贷款的增速为1.5%,个人住房贷款增速为4%。该行行长杨凯生表示,并未像外界传言的那样停止发放房地产贷款,而是实现了“稳健增长”。同期,该行的信贷增速是6.6%。
    截至6月30日,农行的法人房地产贷款(不含经营性物业抵押贷款)余额是4066.29亿元,较上年末减少130.09亿元;个人住房贷款8264.81亿元,较上年末增加1018.89亿元,增长14.1%。
    截至6月末,中行房地产开发贷款规模为3300亿元,占境内公司贷款的比重是8.9%,这一数字在同业大银行中处于较低的位置。
    建行方面,上半年其房地产业贷款增长4.09%。个人住房贷款余额15433.74亿元,较上年末增加1745.63亿元,增幅为12.75%。
    截至6月末,交行房地产贷款占比6.18%,比年初有所下降。
    开发类贷款管理日趋严格
    从数据上看,各行的房地产开发类贷款质量在现阶段都保持良好。以工行为例,该行此类贷款的不良率从去年底的0.88%降至0.77%,低于整体不良率,不良余额则从46亿元下降至38亿元。再以农行为例,该行的开发类贷款不良率为1.22%,同期县域贷款的不良率为2.07%。
    为防范风险,各行主要选择了大型房企和重点客户。据中行行长李礼辉透露,该行重点客户占比较高,60%以上是总行和分行的客户,且贷款期限较短,所签合同平均期限2.66年,实际还款期没有超过2年。农行风险总监宋先平也表示,该行主要服务央企和大型房地产企业。建行的新增贷款则主要用来支持房价走势平稳区域中资金实力强、开发资质高的重点优质客户,重点支持符合国家产业政策的住宅类项目,包括居民住宅和保障性住房建设。
    此外,各行的风险管理策略也更加严格。工行表示,会根据房地产调控政策导向及市场变化,及时调整完善房地产行业信贷政策,实施行业限额管理,严格控制房地产贷款投放,优先支持在建、续建项目;同时严格执行房地产贷款封闭管理制度,加强销售资金专户管理,严格按项目销售进度回收贷款。农行表示,已经提高了房地产客户及项目准入标准,实行严格的指令性限额管理,强化和完善房地产贷款压力测试,并将压力测试结果作为信贷业务审查审批的参考依据。交行除了实行客户名单式管理外,还将贷款向居住类房地产开发倾斜,同时在不同区域实施不同政策。
    个人房贷仍以支持自住为主
    前几年,个人房贷业务一直被视作银行的优质资产。但在当前房地产市场不景气的前提下,一旦出现房价大幅下降,是否会造成贷款人还款意愿下降,导致大面积违约出现?
    在中报发布会上解读各自的个人房贷业务时,国有大行高管不约而同地强调,此项业务目前仍以支持首套房自住型需求为主,因此风险可控。
    据工行行长杨凯生透露,目前,该行的个人房贷业务不良率仅有0.4%,其中一套房贷余额占比为95.12%,二套房为4.23%,三套房为0.65%。另外,该行个人房贷的户均余额为21.3万元,50万元以下贷款的占比为68.6%,100万元以下贷款的占比为84.4%。他还介绍,工行目前没有贷款数额占到房屋总价8成以上的贷款。通过这些数据,杨凯生认为工行的个人房贷业务质量良好。
    再以农行为例,该行风险总监宋先平介绍,该行的个人房贷目前不良率为0.52%。已发放贷款中,首套房贷款占到了95.2%,二套房为4.8%。他强调:“个人房贷业务原则上支持自住需求,不支持炒房。”
    建行的年报则显示,新投放住房贷款同样主要支持居民购买自住型住房的贷款需求,并向房地产市场平稳的地区倾斜。其中,新发放住房贷款的平均首付比率42.7%。
    一套房为主的个人房贷格局下,房贷资金用于炒房的几率不大,相对而言违约几率也较低。此外,今年以来,由于贷款额度紧缺,各行普遍调高了房贷首付比例,取消了利率优惠,同时严格了贷款审批。
    虽然半年报显示,当前房地产信贷的风险尚在可控之中,但目前房地产市场的走势仍有众多不确定因素,而房地产业出现的问题反映到银行的资产质量上还需要一段时间。日前,评级机构惠誉在京表示,房地产行业的风险敞口构成了中资银行业资产质量的最大威胁。
    对于房地产业风险,银监会表示出了高度重视,并在年中会议上提出,要紧抓房地产贷款风险。银监会要求银行业金融机构一定以在建工程为抵押,并及时调整抵押物估值;加强对商业物业抵押贷款、个人消费等非住房类贷款的监测,杜绝各类信贷资金违规流入房地产市场;同时,继续对商业地产和二三线城市房地产风险保持关注和警觉。尽管目前资产质量尚佳,商业银行的房地产信贷风险仍是一个值得高度关注的问题。