

□记者 许予朋

2022年，受疫情等多重因素影响，房地产市场处在持续修复过程中。这一因素也反映到上市银行刚公布的业绩年报中，2022年多上市银行出现了房地产贷款、个人住房贷款不良率“双升”情况。因此，对房地产领域的信贷风险管控成为上市银行的重点工作之一。

涉房贷款不良率的“拐点”何时能出现？随着市场信心扭转，今年上市银行房地产贷款、个人按揭贷款投放节奏又将如何变化？对此，多位上市银行高管作出研判与展望。

### 不良暴露集中在房地产领域

观察2022年房地产贷款投放情况——六大行依然是绝对“主力”。《中国银行保险报》记者梳理发现，2022年六大行共发放房地产贷款约3.84万亿元，个人住房贷款约26.95万亿元，总规模均超2021年。

不过，从资产质量上看，去年六大行房地产贷款、个人住房贷款不良率均较2021年出现程度不一的上涨。其中，中国银行房地产贷款不良率由5.05%升至7.23%，为六大行中最高；建设银行房地产贷款不良率上升2.51个基点，升幅最大。个人住房贷款方面，2022年已披露数据的大行个人住房贷款不良率水平均维持在0.6%以下，整体保持了稳健，但相较于2021年也有不同程度上升。

股份制银行中，招商银行、平安银行、浙商银行去年房地产贷款投放规模较2021年有所下降。从资产质量方面看，招行去年房地产贷款不良率为4.08%，较2021年增长2.67个基点，增幅最高；民生银行房地产贷款不良率由2.66%升至4.28%，与同业相比处在较高水平。此外，2022年股份制银行个人住房贷款不良率也普遍出现抬升。

中信建投研报在分析22家已披露年报的上市银行时指出，2022年末，上市银行对公贷款不良率同比下降20个基点。其中，制造业、批发零售等重点行业贷款不良率同比分别下降1.26个百分点和0.85个百分点。2022年银行对公不良暴露主要集中在房地产领域。

房地产贷款不良率升高，与去年整体经济形势有关。同时，多家上市银行采取了计提拨备、严格认定标准等方式，以加强相关风险管理。

交通银行首席风险官林骅介绍，目前，交行房地产开发贷款拨备覆盖率高于全行贷款平均拨备水平，整体上具有较高的风险抵御能力。与此同时，该行持续加强房地

产业务风险管理特别是强化贷后管理，要求贷款发放与项目建设进度相匹配，项目租售回款要在银行监管账户内封闭运作，加强资金的封闭管理和项目后评估。

平安银行副行长郭世邦提出，该行房地产贷款不良率上升，一方面是因为经营贷下迁成为不良，另一方面是2022年部分房地产项目停工所致。但他同时表示：“今年我行制定的风险政策主要围绕‘保刚需’‘保障房’，房地产行业政策面以维稳为主，随着市场面逐步回暖，信用面也逐渐恢复平稳，大规模违约概率比较小。”

### 不良风险处置压力犹在

今年以来，随着经济转暖，在一系列政策作用下，房地产市场出现积极变化。国家统计局公布的最新数据显示，1-2月，商品房销售面积15133万平方米，同比下降3.6%，降幅收窄；商品房销售额15449亿元，下降0.1%，其中住宅销售额增长3.5%，实现由负转正。

随着市场回暖，房地产贷款资产质量的拐点是否将在2023年到来？对此，业内人士普遍对2023年房地产形势表示乐观，但认为不良风险处置压力仍在。

“房地产行业整体流动性紧张的局面仍需假以时日才能予以改善。”林骅指出，未来，房地产资产质量管控仍然是商业银行的重点，需对重点风险房企实现提级管理，一企一策制定和落实风险管控策略，保持房地产行业贷款资产质量整体稳固。

在中信银行副行长胡罡看来，在“房住不炒”背景下的政策改善，春节后部分主要城市二手房销售回暖，从而增加了市场信心。“我们认为，房地产企业风险蔓延的趋势已经得到初步遏制，房地产企业的流动性改善比较明显。”胡罡同时表示，随着一手房销售端转暖，房地产企业向好的趋势就会出现，“但也不排除在这一过程中一些负债率比较高、项目布局不好的企业还会出现一些风险状况。”

招商银行副行长朱江涛指出，2022年招行房地产风险已得到充分释放，2023年整个房地产贷款的不良生成较去年会有较大幅度下降。目前来看，朱江涛认为，整个房地产不良处置的难度会进一步加大，对银行的影响存在一定的滞后性，“因此我们判断今年房地产行业的不良率可能还会有所上升，但是不良生成会大幅下降。”

浙商银行副行长景峰表示，2023年该行将进一步严控新增领域不良发生，并以“史无前例”的力度去做好存量风险防控和化解工作，进一步加大不良资产的处置力度和拨备的计提力度，在资产质量方面，2023年继续保持趋势性、根本性向好的态势。

## “提前还贷潮”对按揭影响有限

2022年以来，“提前还贷潮”来袭，部分购房者为减轻负债压力选择提前还贷。不少上市银行高管也在近期回应了这一热点。

“我们注意到，自去年5月以来，个人住房贷款提前还款需求明显增多。”农业银行副行长张旭光介绍，部分客户选择提前偿还房贷，主要是基于其自身财务规划，也与金融投资收益率中枢下降、存量房贷利率与新发放房贷利率倒挂等因素有关。

建设银行首席风险官程远国表示，去年的确出现提前还款规模增加的情况。建行一方面统筹线上线下各类渠道，稳定客户还款预期，提示客户防范贷款中介机构组织转贷可能面临的风险，有序满足提前还款需求；另一方面通过提升一二手房获客能力、推出二手房“带押过户”贷款服务、提升数字化水平等措施，促进按揭业务规模合理增长。

展望2023年，多家银行表示，将把握市场企稳机遇，通过创新产品继续增加个人住房贷款投放。

“随着我国房地产市场回暖向好，当前按揭贷款需求好转，我行业务储备出现边际改善。从储备看，截至今年2月末，个人住房贷款业务月度环比增长31%。”张旭光称，农行将加强个人住房贷款业务统筹，持续开展产品创新和流程优化，着力提升业务办理效率和客户体验，有效增强客户服务能力。

平安银行行长特别助理蔡新发明确，该行将优化按揭贷款流程，保证放款流程最优，争取更高市场占有率；同时，加强对公联动，在开发贷合作楼盘推动按揭贷。此外，该行要将按揭贷与信用贷相结合，在发放按揭贷的同时，再推一些用于装修等的信用贷，通过创新方式获得更多市场空间。

来源：中国银行保险报