



房地产市场走势变化及其对我行经营的影响

要点:

金融研究总监：詹向阳

国内宏观经济研究团队：

樊志刚 赵幼力 王小娥 朱妮
杨苒 李露 孙含越

执笔：杨苒 孙含越

yangxing@icbc.com.cn

hanyue.sun@icbc.com.cn

相关研究：

2014/3/24 《“两会”勾勒未来中国
改革发展蓝图》

2014/3/19 《对当前经济增速延续
下滑态势的分析》

重要声明：本报告中的原始数据来源于官方统计机构和市场研究机构已公开的资料，但不保证所载信息的准确性和完整性。本报告不代表研究人员所在单位的观点和意见，不构成对阅读者的任何投资建议。本报告（含标识和宣传语）的版权为中国工商银行城市金融研究所所有，仅供内部参阅，未经作者书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、上网、引用或向其他人分发。

- 近期，杭州、常州等城市的部分楼盘采取力度较大的降价促销，部分三、四线城市楼市交易疲软，房价松动分化。1-2月，房地产市场运行呈现以下特点：一是商品房价格出现回落，且增速进一步显著分化。二是房地产开发投资增速回落，商品房销售面积、新开工面积增速同比下降。三是土地成交价仍处于高位，土地供应区域性分化十分明显。四是房企资金面逐渐趋紧，引发商业银行风险担忧。
- 我们认为，在新一届政府“政府保障和市场配置结合，城市分类指导”的总基调下，随着供应量加大，房地产市场供需矛盾有望缓解，行业发展日趋理性，但不同城市分化或将进一步加剧。短期来看，房地产市场还是以降价换量为主，房价波动只是市场的正常调整。长期来看，多重风险积聚将促使行业增速明显放慢，长效机制逐步建立促使市场理性回归。
- 在此过程中，将对我国固定资产投资增速、社会居民消费、地方财政收入产生重要影响，三、四线城市或个别房企出现风险的可能性增大，阶段性、局部性可能带来房地产金融风险。对此，工商银行必须提前应对，及时调整经营策略，加强相应的风险防范。

目 录

一、近期房地产市场运行的主要特点.....	1
（一）商品房价格在整体持续上涨之后出现回落，且增速进一步显著分化.....	1
（二）房地产开发投资增速回落，商品房销售面积、新开工面积增速同比下降.....	2
（三）土地成交价仍处于高位，土地供应区域性分化十分明显.....	3
（四）房企资金面逐渐趋紧，引发商业银行风险担忧.....	4
二、房地产市场未来走势展望.....	5
（一）短期预测.....	5
（二）中长期对房地产市场的预期.....	6
三、对中国经济的影响.....	7
（一）房地产开发投资增速稳中有降，可能影响全年固定资产投资增速.....	7
（二）房地产价格波动和销售量下行，可能影响社会居民消费总额.....	8
（三）房地产市场波动对地方财政收入的影响.....	9
（四）三、四线城市或个别房企出现风险的可能性增大，阶段性、局部性可能带来房地产金融风险.....	10
四、对工商银行的影响.....	10
（一）房地产贷款不良率面临上升压力.....	11
（二）业务结构调整需要付出较大努力，需要抓住优质客户开展积极营销.....	11
（三）对工商银行盈利能力的影响.....	12
五、相关建议.....	12
（一）进一步关注保障性住房建设，加快信贷结构调整.....	12
（二）加强对房地产市场的系统研究，利用大数据技术来准确判断供求关系，加强风险防范.....	12
（三）要注意定价策略的前瞻性和力度，做好市场营销工作.....	13

图表目录

图 1 2012.01 至今一二三线城市及百城住宅价格指数同比增速.....	2
图 2 2013 年至今房地产开发投资累计同比增速.....	2
图 3 2013 年至今商品房新开工、竣工及销售面积累计同比增速.....	3
图 4 2013 年至今土地购置面积累计同比增速.....	4



近期，杭州、常州等城市的部分楼盘采取力度较大的降价促销，部分三、四线城市楼市交易疲软，房价松动，引发外界对部分开发商资金链骤紧、房地产市场可能转向的猜测。同时，多家银行暂停房地产企业贷款的消息不断发酵，兴业银行、交通银行与中信银行等纷纷卷入“停贷”风波。但多家银行已陆续发布公告回应，称未暂停房地产项目贷款，未调整相关信贷政策。市场之所以如此敏感，源于大家对于房地产未来资金链断裂以及由此引发的深度衰退的担忧。中国房地产市场进入拐点了吗？未来走势究竟如何？本报告拟对此进行解析。

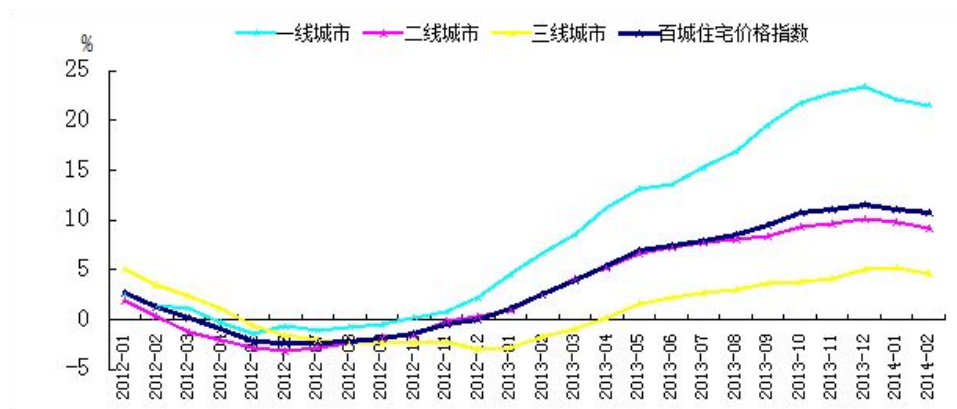
一、近期房地产市场运行的主要特点

（一）商品房价格在整体持续上涨之后出现回落，且增速进一步显著分化

2013 年我国房地产市场整体保持回升势头，房价上涨幅度逐月加快，九成以上城市房价同比出现上涨，近三成城市房价涨幅超过 10%。其中，北京、广州、深圳全年涨幅均超过 20%。但进入 2014 年之后，一路高歌猛进的全国楼市突然出现“分水岭”。江苏、山东、安徽等地的多个三四线城市楼市交易疲软，个别地方成交量甚至“腰斩”。1 月，百城住宅均价同比上涨 11.10%，涨幅较上月缩小 0.41 个百分点。京沪广深 4 个一线城市二手住宅价格同比涨幅比去年 12 月份均有所回落，杭州新建住宅价格环比下降 0.1%。2 月，多数城市供应量和成交量仍处于低位，百城住宅价格同比去年 2 月上涨 10.79%，连续第 15 个月上涨，但涨幅比上月缩小 0.31 个百分点（见图 1）。

事实上，从 2012 年四季度起，一二线城市与三四线城市房价增速已出现显著分化，其差距逐月扩张。今年以来，一二线城市中进一步出现分化，如杭州这样的二线核心城市项目价格也出现调整，预示着 2014 年整体楼市分化将愈加剧烈。2014 年 1 月，天津等 31 个二线城市同比平均涨幅比去年 12 月份回落 0.2 个百分点，其中杭州新建住宅价格环比下降 0.1%。这使得环比下降的城市增加到 4 个，其余三个城市包头、韶关、温州，分别下降 0.1%、0.2%、1.4%。

图 1 2012.01 至今一二三线城市及百城住宅价格指数同比增速

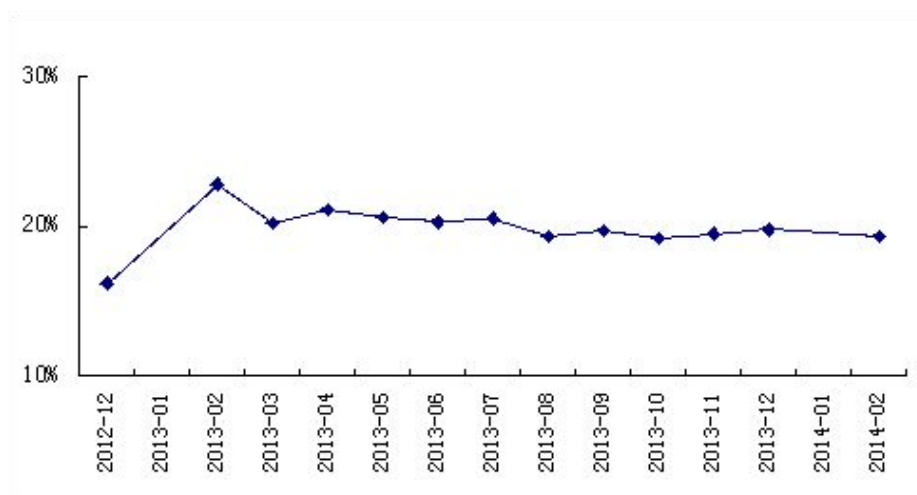


资料来源：Wind 资讯。

(二) 房地产开发投资增速回落，商品房销售面积、新开工面积增速同比下降

2014 年 1-2 月，房地产开发投资增速回落至 19.3%，是近一年来的次低水平（见图 2），其中住宅投资回落至 18.4%，是近一年来的最低水平。从新开工面积看，1-2 月全国房屋新开工面积下降了 27.4%，而上年同期为正增长 14.7%。商品房销售面积同比下降 0.1%，为近一年来首次负增长（见图 3）。竣工面积同比下降 8.2%，较去年末回落 10.2 个百分点。

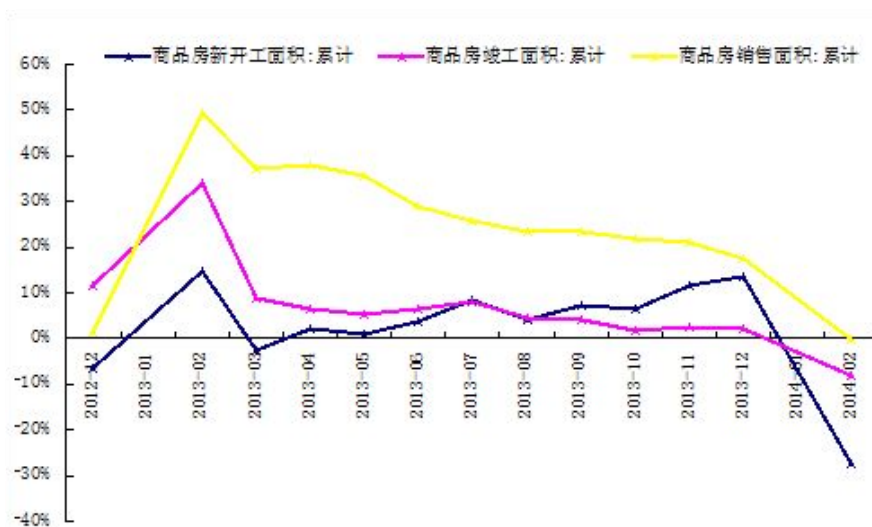
图 2 2013 年至今房地产开发投资累计同比增速



资料来源：CEIC。



图 3 2013 年至今商品房新开工、竣工及销售面积累计同比增速



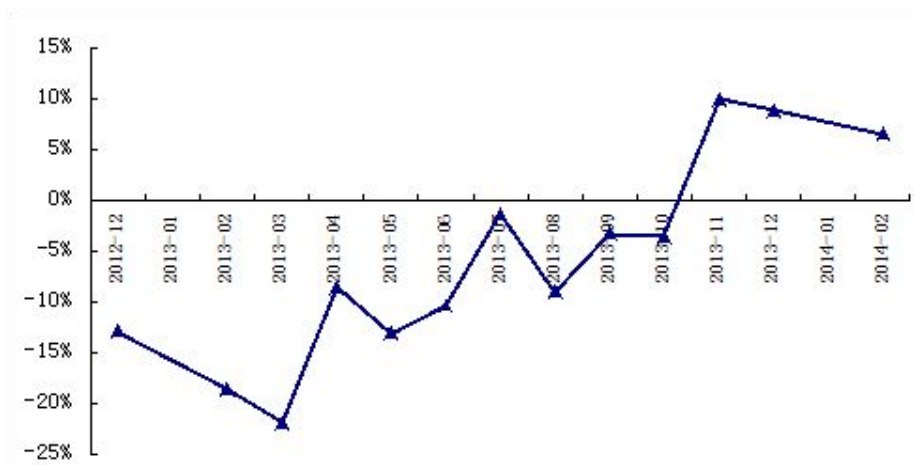
资料来源：CEIC。

房屋新开工面积同比大幅下降，有季度性因素、销售放缓、2013 年同期基数偏高，2013 年底新开工过多而透支等多方面原因。而受 2011-2012 年市场相对低迷影响，商品房竣工面积仍持续处于低位。

（三）土地成交价仍处于高位，土地供应区域性分化十分明显

土地市场热度不减，“房冷地热”现象突出。1-2 月，房地产开发企业土地购置面积同比增长 6.5%，土地成交价款增长 8.9%，仍处于一年来高位（见图 4）。同时，土地供应区域性分化十分明显。一线城市“地王”频出，1 月京沪广深四城土地成交均价环比上涨 125%，创历史单月新高。2 月，北京土地供应面积累计 6157.8 亩，供应面积环比、同比增幅分别为 701.1%和 123.5%；土地成交均价同比增 75.1%，环比增 19.4%。而武汉、重庆、兰州等部分二、三线城市土地成交数据出现大幅下滑，2 月重庆仅 7 宗土地成交，成交面积同比下跌 14%，环比下降 24%。年初至 2 月 12 日，武汉在 1 个多月的时间内仅出让各类地块 28 宗，土地出让金同比减少 77.8%。

图 4 2013 年至今土地购置面积累计同比增速



资料来源：CEIC。

（四）房企资金面逐渐趋紧，引发商业银行风险担忧

1-2 月，房地产开发企业到位资金同比增长 12.4%，较去年末下降 14.1 个百分点。其中，国内贷款增长 24.8%，利用外资下降 43.2%，自筹资金增长 12.6%，其他资金增长 6.3%。在其他资金中，定金及预收款增长 6.3%，个人按揭贷款增长 2.9%。相比 2013 年全年，房企自筹资金比重上升，国内贷款、个人按揭贷款、利用外资比重下降。

上述数据表明，随着近期中、四线城市出现价格下跌与楼市疲软并存状况，已引发商业银行风险担忧，个别商业银行信贷政策出现调整，房企资金面将逐步趋紧。如兴业银行“暂缓办理部分房地产新增授信业务，停办房地产夹层融资¹业务”；部分银行在 2014 年初，无论是开发贷还是个人按揭贷款，贷款的放款时间都出现了明显拉长。

分析去年以来房地产市场出现明显分化原因，我们认为：一年多来，新一届政府不再统一部署全国楼市一刀切的调控政策，而是向各个地方政府为主导的自主调控逐步过渡；逐步扩大供给，加大保障房建设和分配，将房价交由市场供求关系决定。在“政府保障和市场配置结合，城市分类指导”的总基调下，随着房地产市场供应量的加大，供需矛盾有望缓解，行业发展日趋理性。但不同城市分化或将进一步加剧，少数热点城市供不应求矛盾依然明显，房价上涨压力继续存在；多数二三线城市供需基本均衡，房价

¹ 夹层融资是指在风险和回报方面介于是否确定于优先债务和股本融资之间的一种融资形式。对于公司和股票推荐人而言，夹层投资通常提供形式非常灵活的较长期融资，这种融资的稀释程度要小于股市，并能根据特殊需求做出调整。



总体平稳；少数三四线城市供应持续高于需求，若货币政策进一步趋紧，需求不足和房价下跌风险可能显现。随着城镇化的发展，资源和人口大量由边缘向中心城市集中，需求和购买力也都从三四线向一二线汇集，随着三四线城市建设过程中“摊大饼”的弊端显现，楼市便越来越呈现明显的分化。在此过程中，个别城市出现楼价下跌或者开发商集体降价属于正常显现。我们估计，近期房地产市场还是以降价换量为主，全面下挫的可能性较低，只是市场的正常调整。

二、房地产市场未来走势展望

（一）短期预测

2014 年土地市场将延续 2013 年的热度，土地成交量继续呈上升态势。主要原因有：一是 2013 年商品房市场整体发展较好，销售量大幅回升，销售回款明显增加，资金状况良好；二是新一届政府对楼市调控的思路明显转变，由过去的各种调控政策转变为鼓励用市场化手段进行调节，房企对政策的预期相对乐观，拿地的热情增加；三是受 2013 年销售状况良好的影响，房企亟需增加土地储备，为后续发展做好准备；四是近期不少城市在调控政策中都提及增加土地供应，预计 2014 年土地供应将有所增加。

受房地产行业整体向好的影响，2013 年房地产开发投资同比增幅明显扩大，我们预计 2014 年将略有回落。原因包括：一是 2013 年房企土地购置面积大量增加，2014 年将催生一定量的新开工量，房地产开发投资将相应保持稳定。二是 2014 年 600 万套以上的保障房建设目标，开工量仍然较大。三是随着房地产调控机制的逐步出台²，三四线城市房地产风险加大，以及商业银行收紧流动性，房地产商投资行为可能转向谨慎，行业投资步伐有所放缓。但一二线城市仍将成为投资重点。

预计 2014 年全国商品房成交均价将继续回升，但增幅比 2013 年有所降低。主要原因有两个方面：一是一、二线城市房价涨幅将有所放缓。2013 年楼市全面回暖，部分城市提前透支了明后年的涨幅。二是三、四线城市供应量仍然较大，人口导入速度较慢，支撑房价上涨的因素偏少，房价上涨空间不大。不同城市价格分化将进一步加剧：地价

² 住建部部长姜伟新日前在“全国住房城乡建设工作会议”上明确表示，2014 年楼市调控将增强针对性，要进一步强化地方政府稳控房地产市场的责任。针对房地产市场出现的新情况，更加注重分类指导。对于房价上涨过快的城市要从严格落实差别化住房信贷、税收政策和住房限购措施，增加住房用地和住房有效供应；库存较多的城市要注重消化存量，控制新开发总量。同时，要完善住房供应体系，研究共有产权住房开发建设，强化市场监管，加强商品房预售和销售的全过程管理。进一步扩大城镇个人住房信息系统联网城市范围，探索建立各省、城市与住建部联动的信息系统建设工作机制。

快速上涨、供不应求矛盾严峻仍将推动一线城市住宅价格上涨；二线城市土地市场运行较为平稳，供求基本平衡，未来房价上涨空间有限；多数三四线城市由于供应充足，地价涨幅最小，部分供应过剩的三线城市房价存在下跌可能。

（二）中长期对房地产市场的预期

经济方面，中长期来看经济增速和货币信贷投放将趋缓，2014年推进的“全面深化改革”也将加大短期经济波动，支持房地产业快速发展的动力减弱；政策方面，税收、土地、金融等关键要素改革逐步落实，长效机制完善促进行业环境转变；需求方面，过去多年量价快速增长使得需求透支，人口老龄化和城镇化速度放慢等因素，行业风险进一步积聚，未来房地产理性回归势在必行。

货币环境中性偏紧，流动性充裕的大环境发生转变。2003-2008年，我国M2/GDP相对平稳，均保持在150%左右。2008年之后，我国依靠大量的信贷融资实现经济反弹，但同时也使得整体债务率明显上升，M2/GDP在2012年接近200%，明显高于欧美等主要发达国家，并且有逐渐走高的趋势，经济泡沫化风险较为突出。在李克强总理“坚持不扩大赤字，既不放松也不收紧银根”精神指导下，随着美国QE的退出以及国内通货膨胀压力的上升，央行货币政策回归中性甚至逐步收紧的可能性很大，过去多年支持房地产业快速增长的流动性充裕大环境将发生转变。

房产税落地势在必行，历史数据显示“增量征税”仅在短期对市场产生影响，但房地产税立法及财税体制改革将改变中长期环境。十八届三中全会《决定》中指出要“加快房地产税立法并适时推进改革”，房产税作为房地产税的一种，落地势在必行。对市场各方而言，除关注少数城市房产税试点范围扩容带来的短期冲击之外，更需警惕包括土地增值税等在内的财税体制改革对房地产市场可能带来的冲击。

土地制度优化供应结构和价格，提高土地利用效率。三中全会提出“建立城乡统一的建设用地市场”，同时也要“从严合理供给城市建设用地，提高城市土地利用率”。土地制度改革能优化土地结构，增加土地供应量，促进土地价格合理化，长期来看在促进行业集约化发展的同时，有利于平抑热点城市的高房价，促进各类城市均衡发展。

人口老龄化和城镇化速度放慢导致需求趋缓，房地产发展可能提前进入平缓增长期。需求提前透支使得我国住宅市场需求可能在2015年即迈入停涨甚至阶段性下滑阶



段。根据中国指数研究院测算，2011-2020 年我国住房潜在需求达 160 亿平方米，其中商品住宅 120 亿平米，但由于 2011 年以来市场快速发展，部分需求已被提前透支，预计 2014 年我国商品住宅销售面积将超过 12 亿平方米，行业峰值或将提前到来。多重风险积聚将促使行业增速明显放慢，长效机制逐步建立促使市场理性回归。

三、对中国经济的影响

根据西方经济学的“库兹涅茨周期”理论，平均每 17 年建筑业就会从兴旺到衰退经历一个轮回，而我国房地产业正处于这样一个周期的后半段，房价在高位平台期有内在下跌风险。从去年以来表现看，房地产市场已经存在结构性供过于求，三四线城市存在绝对供过于求，一二线城市投资、投机性需求明显下降。同时根据市场经济国家的经验，利率市场化的过程当中，通常都是利率往上走，房价往下跌。从 2010 年开始，理财产品、信托产品开始增多，给了投资人新的投资组合和新的产品，买房实现财富的保值已经不是最核心的选择。所以从 2010 年到 2013 年，楼市投机、投资性需求占全部购房需求的比例已经持续下跌，接下来继续推进利率市场化的话，这个趋势还会进一步加强。在房地产调控思路转变的大背景下，预计近年房地产业会进入一个弱势调整的平台期，即“高位震荡，弱势调整”的过程。

（一）房地产开发投资增速稳中有降，可能影响全年固定资产投资增速

考虑到经济增速保持稳定，保障性住房建设将继续发挥“稳增长”作用，房地产投资有望保持稳定（国家发改委于 2011 年明确提出在未来 5 年中国将建设 3600 万套保障性住房，2011 和 2012 年各 1000 万套，2013~2015 年 1600 万套，从而使保障性住房的覆盖率达到 20%）。但同时，在经济放缓、流动性偏紧、融资成本提升的背景下，房地产投资高增长恐难以为继。在国家强调“双轨制”等双向调控思路以遏制房地产投机的导向下，三四线城市房地产风险开始显现使开发商在库存较高的地区投资新项目变得更为谨慎，从而使房地产开发投资整体放缓。而今年以来销售增速的明显放缓（过去六年的历史数据显示，开发投资指标一般落后于销售指标增速约 6-12 个月），预示着 2014 年房地产开发投资增速可能出现冲高后的回落调整，略低于 2013 年增速。

近年来，我国房地产投资占全部固定资产投资比重大约为 20% 左右，与房地产直接

相关的产业多达 60 余个，可以拉动上下游如钢铁、建材、机械、化工、陶瓷、纺织、家电等一系列产业的发展。其中，钢铁、水泥、铝等主要工业品下游需求结构中，房地产需求的比重均在 30%以上，在玻璃的下游需求比例更是高达 70%。因此，在经济处于增长速度换挡期、结构调整阵痛期和前期刺激政策消化期三期叠加的大环境下，一旦房地产销售放缓或者房价滞涨，市场观望情绪加剧，势必会增大建筑机械、水泥和金属、玻璃和装潢、家具家电等工业企业库存压力，同时房地产行业自身的去库存化也将延长（2013 年底，全国商品房待售面积 49.29 亿平方米，是 2012 年以来的历史最高水平），进一步影响 2014 年固定资产投资增速。从国家发改委提交“两会”的计划草案来看，2014 年固定资产投资增速计划增长 17.5%，已低于去年的 18%目标和 19.6%的实际增速。

（二）房地产价格波动和销售量下行，可能影响社会居民消费总额

房地产作为消费者非金融资产的重要组成部分，其价格波动会直接或间接引起财富水平的变动，从而影响到居民的消费行为乃至整个宏观经济。一般而言，房地产价格波动对消费支出的影响存在着多种渠道和效应：一是财富效应。房地产价格的波动可能直接导致实际财富的变化，影响消费者当期的消费水平和边际消费倾向。二是预算约束效应。房地产商品作为消费者的大额支出，其价格波动直接影响消费者的储蓄和投资决策。三是成本效应。房地产价格的波动会带来显著的成本效应，除了居民生活成本（如房租）之外，还会导致企业运营成本的变化，如企业房租、员工生活成本上升带来的工资上涨压力等费用变化。四是流动性约束效应。如果房地产商品价格上涨，消费者可以用升值的房地产商品申请更多的贷款，获得更大的流动性；与此相对应的是，如果房地产价格大幅下降，银行也可能出于风险管理的考虑，对房地产商品的价格进行重新评估，同时要求房地产商品所有者提供更多的新的信用保障，从而增加了消费者的流动性约束。

由此，房地产价格的波动会直接或者间接影响消费者的消费决策。在未来房地产价格稳中趋降和销售量可能下行的情况下，可能促使社会居民消费结构进一步调整：一是高端住宅、商用房消费支出可能减少；二是中小套型商品房、共有产权住房、公租房、廉租房等消费支出可能增加；三是建材、家用电器等消费热点进一步调整，其中，环保建材、节能家电、空气净化器等可能成为新的消费增长点。

（三）房地产市场波动对地方财政收入的影响



房地产对财政的作用主要体现在各项税收以及土地出让金方面。2013 年房地产税收收入和土地出让金收入双双呈现大幅增长态势，房地产税收收入首次超过 2 万亿，土地出让金收入突破 4 万亿，同比增长超四成，全年房地产业对地方财政收入的贡献度再创新高。

在房地产各项税收方面，2013 年，房地产“五税”³总收入为 12215 亿元，比 2012 年增长约 21%，近十多年来增速迅猛，是 2001 年的 24 倍，年均增长 40.4%。5 类房地产税收总和占地方财政收入的比重为 17.7%，比 2012 年上升 1.1 个百分点，是 2000 年的 2 倍多，再创历史新高。2013 年房地产营业税为 5411 亿元，房企所得税 2580 亿元，二者合计约 8261 亿元，加上以上的“五税”收入，共计约 20476 亿元，占地方财政收入的比重高达 30%。房地产类税收在地方税收中起着越来越重要的作用。

土地出让金在地方财政总收入所占比重也在波动中上升。2013 年全国土地出让金收入为 41250 亿元。占比从 2001 年的 19.7% 上升至 2013 年的 48.5%，可见，土地收入是地方政府最主要的收入来源，其在地方财政总收入的地位难以撼动。

由于地方政府潜藏较高债务风险，非税收入占比过高，增加了财政收入的不稳定因素，而政府债务风险将在今明两年集中体现（按照审计署公告，2013 年下半年地方政府债务到期额为 24949 亿元，占全部债务总额的 22.92%；2014 年地方政府债务到期额为 23826 亿元，占全部债务总额的 21.89%。由于 2013 年到期债务有很大一部分以再融资的方式周转到下一年度，预计 2014 年到期债务本金额规模最大，偿还风险也最大）。再加上房地产市场的不确定性，如果今年房地产市场开始降温，商品住宅交易环节税费减少以及土地出让金收入下降，则地方财政收入增长将面临较大的压力。

（四）三、四线城市或个别房企出现风险的可能性增大，阶段性、局部性可能带来房地产金融风险。

一般而言，房地产行业关联着“三个 60%”：一是关联着 60% 的实体经济产业，二是关联着 60% 左右的银行资产负债业务，三是目前中国人财产保有的形式 60% 以上是房产。2014 年房地产进入资金面临成本拐点，包括购房者和开发商的资金成本都进入了趋势性的上升通道。资金成本的上升，将吞噬开发商利润。据了解，除了万科、保利等极

³ 分别为房产税、城镇土地使用税、契税、耕地占用税、土地增值税。

少数房企外，其他房企很难获得低成本的银行贷款，而在 2013 年被广泛使用的夹层融资、地产信托、基金子公司、私募基金、海外发债等通道，在 2014 年可能面临收紧。以兴业银行叫停的夹层融资为例，即多为银行委托信托公司，向项目公司进行“明股实债”的投资，这种模式在国内地产融资链条中应用十分广泛，融资主体不仅包括中小型开发商，也包括部分上市房企。事实上，绝大部分进入房地产的信托、券商资管、私募基金的钱都是由银行资金池而来，它们只是充当了通道；如果银行收缩表内、表外融资，房地产信托、私募等通道都会受到影响。除了房地产贷款，开发商资金来源相当部分来自于信托及银行表外融资，如果银行表外和表内同时收缩房地产业务，将对开发商一半的融资能力产生打击。

而从商业银行角度来看，根据银监会的数据，截至 2013 年末，有 20 家银行涉及房地产类贷款达 20.9 万亿元，这大概占 2013 年末银行业贷款余额的 33%。银监会 2014 年仍然把严控房地产贷款风险放在重要位置，并且要求银行高度关注重点企业，防范个别企业资金链断裂可能产生的风险传染。随着商业银行风险意识的增强，其对房地产开发贷款已开始收紧。未来银行对房地产相关贷款将持续采取谨慎态度，尤其是对风险较大的二、三线城市和中小型开发商的业务将会进行更严格的审核。由于开发商财务杠杆较高，如果银行暂停开发贷款及按揭贷款，开发商的现金流可能面临较大压力。

四、对工商银行的影响

从工商银行情况来看，近年来我行对房地产行业的压控和结构调整政策取得实效。从 2011 年下半年全行信贷结构调整以来，2013 年末，房地产科目贷款占公司客户贷款的比重比 2011 年 6 月末下降 3.11 个百分点。新增房地产贷款重点投向符合国家政策、能带来优质按揭资源的普通商品住房开发贷款业务和保障性住房贷款业务。但是，房地产行业贷款仍然是全行信贷业务的重要行业之一，2013 年度房地产科目贷款余额仍占公司类贷款的 7.64%。展望未来，房地产市场的波动可能会对我行形成以下影响：

（一）房地产贷款不良率面临上升压力

房地产市场波动从房地产开发贷款和个人住房按揭贷款两方面为商业银行带来不良贷款反弹压力。从开发贷款来看，虽然目前整体房价并没有明显下行，但是部分城市的新建房屋成交量有所下降，楼市观望气氛浓厚，由于房地产销售收入是开发商还款的



主要来源，成交量持续下降将延缓房地产开发商资金的回笼，加之目前银行对房地产的贷款条件也明显收紧，今后不排除部分开发商资金链断裂的情况，商业银行开发贷款的资产质量面临恶化风险。2013 年末，我行三、四线城市房地产贷款不良率比一、二线城市高出 0.18 个百分点。

房价调整幅度还会影响个人住房按揭贷款的违约率。如果部分城市房价大幅下跌导致抵押房产现值低于购房贷款余额，购房者可能出现断供违约现象，住房消费贷款的不良率也面临上升压力。在 2009 年房价快速上涨过程中发放的早期住房贷款，一旦房价下跌，出现风险的概率比以往的贷款要大。

（二）业务结构调整需要付出较大努力，需要抓住优质客户开展积极营销

2014 年，工商银行将按照“统筹分配、动态监测、投向考核、流量约束”的原则实行存量收回与增量的统筹管理。就房地产行业而言，一是房地产行业贷款余额要压降 200 亿元左右。二是房地产信贷区域布局将逐步调整，压缩三四类城市的房地产贷款（2013 年末，我行一、二线城市房地产贷款占比比年初下降 2.26 个百分点，三、四线城市房地产贷款占比却比年初上升 2.26 个百分点）。三是房地产贷款、个人住房贷款客户结构要做进一步的优化调整（如，2013 年，全行房地产贷款比年初压降 85.84 亿元，而商用房开发贷款余额比年初增加 81.49 亿元）。在此过程中，各行要努力做好房地产信贷业务的区域、客户和项目的选择和调整，防止计划波动较大带来冲击，同时要保证优质大客户不流失。要大力发展多元化的房地产金融市场，拓展房地产的融资渠道，积极发展和完善房地产信托基金，为房地产开发、买卖、租赁和管理等提供全面的金融服务。

（三）对工商银行盈利能力的影响

短期来看，房贷利率的上浮将提升工商银行的盈利能力。由于中国目前市场对住房的刚性需求仍保持旺盛，房贷利率出现局部的价格上浮是正常的市场竞争结果。这在利率市场化不断推进的背景下，对工商银行保持盈利的可持续发展具有积极的作用。

长期来看，房地产业今后将逐步回归其居住属性，房地产业对国民经济的影响将有所下降，这表明工商银行传统盈利支柱的贡献占比也有可能下滑。在房地产市场回归理性的情况下，工商银行必须顺应经济结构调整和经济发展方式转变的大趋势，积极寻找新的盈利增长点。

五、相关建议

（一）进一步关注保障性住房建设，加快信贷结构调整

从政府双向调控思路来看，保障性住房政策的落实是对商品房投资增速放缓的良好补充，可使我国的投资增速不会出现大幅下降。对于工商银行而言，要考虑房地产市场的结构矛盾等问题，着手进行信贷结构调整，提高支持中小户型住宅和保障性住房的比例，进一步支持经济适用房、廉租房建设。同时，严格控制商用房开发贷款。新发放商用房开发贷款资金需求应通过收回存量贷款解决，有效降低新发放商用房开发贷款比重。

（二）加强对房地产市场的系统研究，利用大数据技术来准确判断供求关系，加强风险防范

首先，要加强行内信息数据的分析利用，对未来房地产市场可能形成的下跌风险作出预测及预警。实现房地产贷款的分类调控和精准调控，对于三四线城市和一二线城市，对于一二线城市里面不同的地区，不同区域的二线城市，调控的措施都是不一样的，要真正实施分类调控。其次，要完善系统房地产信贷监控手段。实现月度房地产贷款项目风险监控信息的 CM2002 系统录入及保存，使相关数据规范化，提高数据的有效性，并实现项目风险月度变化情况的连续监测。高度关注部分城市商品房空置率较高的风险，及时制定风险防控预案，及早缓释风险。强化对面临去库存压力的三、四线城市和中小房企企业的风险管控。第三，要继续强化房地产企业“名单制”管理，对于资质较低、实力较弱、存在违约记录的企业，禁止发放贷款。在 CM2002 系统中增加开发经验、股东资质等名单准入标准相关字段，实现对名单准入的系统监测和刚性控制。最后，要加强检查督导力度。加强对房地产企业建设放工进度与销售进度的监控，严格按项目销售进度收回贷款，防止出现资金挪用风险。加强房地产贷款封闭管理。

（三）要注意定价策略的前瞻性和力度，做好市场营销工作

未来一段时期，过去多年支持房地产业快速增长的流动性充裕大环境将发生转变。对此，工商银行要加大对房地产信贷定价策略的指导力度，并在此基础上针对各地区房价和房地产投资波动差异及影响因素的不同，采取因地制宜、差别对待的灵活政策，避免全国范围一刀切的情况，既做好优质客户营销，又有效提升盈利能力。同时要加强个



人住房贷款利率水平管理，针对不同客户、不同项目、不同合作机构制定差异化的利率政策，构建更加精细化、富有弹性的利率管理体系，切实提高个人贷款盈利贡献。