

房地产相关问答材料

近期，包括恒大在内的部分房地产企业风险事件陆续暴露，引起社会各界高度关注。市场和广大投资者对包括我行在内的银行相关资产质量及业务发展趋势非常关心。针对大家最近在沟通交流中较为关注的问题，我行以书面方式一并进行针对性回应，供参考。

1.针对近期房地产市场形势，人民银行货币政策委员会第三季度例会指出，要“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”。请问建设银行主要采取了哪些举措？

答：建设银行一直以来认真贯彻落实国家决策部署，坚持“房住不炒”的定位，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”的政策目标，持续落实房地产长效机制，准确把握和执行房地产金融审慎管理制度，稳妥有序强化房地产贷款集中度管理，大力推进住房租赁战略，坚定维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益。

在对公房地产信贷业务方面，我行统筹考虑市场情况、客户需求和业务目标，积极满足房企合理融资需求，保持房地产开发贷款平稳、均衡、有序投放，同时为优质房地产企业集团等提供城镇化建设贷款、商用物业抵押贷款、住房租赁贷款、涉房并购贷款等多元化金融支持。10月份，我行房

地产开发贷款规模保持平稳增长。

在个人住房贷款业务方面，我行严格落实监管要求，执行差别化住房信贷政策，积极支持居民家庭合理住房需求，保障个人按揭贷款业务持续稳定健康发展。8、9、10月新增贷款规模保持平稳，预计整个四季度将延续第三季度的平稳趋势，

在助力租赁住房市场建设方面，我行近年来大力推进住房租赁战略，发挥金融资源整合优势，加强与试点城市政府沟通合作，大力支持保障性租赁住房供给，助力租赁住房市场健康发展，截至9月末，我行对公住房租赁贷款余额1,162.76亿元，住房租赁综合服务平台覆盖全国96%的地级及以上行政区，为1.5万家企业、3,800万个人房东和租客提供阳光透明的交易平台。

2.请问恒大等出现违约事件的房企在建设银行信用敞口情况、风险分类和拨备情况如何，建设银行对相关房企及其上下游的风险采取了哪些措施？

答：我行高度重视房地产业的发展态势，密切关注近期包括恒大集团在内的部分房企债务违约及负面舆情等情况进展。我行目前对恒大集团等出现违约事件房企的敞口相对较小，抵押较为充足，风险基本可控。其他近期发生风险事件的房地产企业与我行业务合作相对较少，部分房企与我行无信贷业务合作。我行自有资金开展的人民币债券投资交

易业务中未出现违约房企债券。同时，我行始终坚持实质风险判断原则，审慎开展风险分类及阶段划分工作，根据债项实际情况充分计提拨备。

我行高度重视房地产贷款风险管控，坚持做好客户和项目选择，一二线城市、优质客户及住宅项目贷款占比持续提升。按照监管部门规定对房开贷项目进行账户管理和资金封闭管理，并结合国内外房地产市场历史情况，每年定期对房开贷开展压力测试。总体来看，由于我行房开贷客户结构不断优化，优质客户占比较高，压力情景下，房开贷不良率有所上升，但上升幅度有限，整体风险可控。

对于产业链相关风险，我行已加大建筑行业风险监测，强化重点区域督导力度，并将严格名单制管理，提前做好应对防范措施。

3.目前建设银行房地产贷款整体资产质量和拨备计提情况如何，对于房地产贷款不良率走势有怎样的判断？

答：根据公开披露的最新数据，截至6月末，我行房地产行业贷款不良率1.56%，较年初上升0.25个百分点。我行房地产行业不良基数较低，个别存量客户的风险暴露使房地产行业不良率指标有所上升，但仍低于公司类贷款平均不良率0.93个百分点。同时，我行审慎开展房地产贷款押品管理，房地产贷款平均抵质押率保持稳定。

未来，我行将坚持做好客户选择，强化风险监测，加大化解处置力度，预计房地产行业贷款不良率将保持基本平稳。

4. 请问建设银行对个人住房贷款集中度的管控近期是否出现变化，个人住房贷款的市场需求情况如何，部分城市近期的房价波动是否会影响相关地区个人住房贷款的资产质量？

答：我行积极贯彻落实国家房地产调控政策，坚持“房住不炒”定位，加强房地产相关贷款集中度管理，在积极支持居民家庭合理住房金融需求的同时，按照监管要求有序降低个人住房贷款余额在各项贷款中的占比。当前，个人按揭贷款的市场需求基本保持稳定，贷款投放平稳有序。

针对部分地区房地产市场的波动，我行充分发挥住房金融领域专业优势，主动跟进房地产市场长效机制实施进程，提高市场研究和专业分析能力，持续优化信贷结构，优先支持人口净流入地区、居民首套房等合理自住购房需求，保持个人住房贷款业务平稳健康发展。

我行个人住房贷款质量良好。根据公开披露的最新数据，截至6月末，我行个人住房贷款不良率为0.20%。预计相关地区个人住房贷款的资产质量将保持稳定。