

银行

房地产贷款集中度管理有哪些关注点？对银行有什么影响？

事件：12月31日，央行、银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》（以下简称《通知》），研究制定房地产贷款集中度管理制度，综合考虑银行业金融机构的资产规模、机构类型等因素，分档设置房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比两个上限，对超过上限的机构设置过渡期，并建立区域差别化调节机制。

四大关注点：

关注点 1：房地产贷款集中度管理对银行有何约束？分五档设置房地产和个人住房贷款余额占比上限。具体来看，房地产贷款余额和个人住房贷款余额占人民币各项贷款余额上限分为五档：1）中资大型银行（国有六大行+国开行）分别是40%和32.5%；2）中资中型银行（12家股份制银行+农发行+进出口银行+北京、上海、江苏银行3家城商行）分别是27.5%和20%；3）中资小型银行和非县域农合机构分别是22.5%和17.5%；4）县域农合机构分别是17.5%和12.5%；5）村镇银行分别是12.5%和7.5%。

关注点 2：设置2-4年过渡期，预计将平稳调整。根据《通知》规定，房地产贷款占比、个人住房贷款占比超出管理要求不同水平的银行，自2021年1月1日实施之日起设置不同的过渡期：1）超出2个百分点以内的，过渡期为2年；2）超出2个百分点及以上的，过渡期为4年。房地产贷款占比、个人住房贷款占比的业务调整过渡期分别设置。此外，过渡期后因客观原因未能满足房地产贷款集中度管理要求的，经央行、银保监会等监管机构评估后认为合理的，可适当延长业务调整过渡期。

关注点 3：建立区域差别化调节机制，给予2.5pc的监管指标调整空间。央行副省级城市中心支行以上分支机构会同所在地银保监会派出机构，可在充分论证的前提下，以第三档、第四档、第五档房地产贷款集中度管理要求为基准，在增减2.5个百分点的范围内，合理确定辖区内适用于相应档次的地方法人银行业金融机构房地产贷款集中度管理要求。监管并非一刀切，可充分释放监管弹性，保持集中度管理平稳运行。

关注点 4：对无调整压力的机构来说，整体将保持现有水平，未来房地产贷款增长空间有限。《通知》规定，房地产贷款集中度符合管理要求的银行业金融机构，应稳健开展房地产贷款相关业务，保持房地产贷款占比、个人住房贷款占比基本稳定。体现了监管合理控制房地产贷款规模的意图。

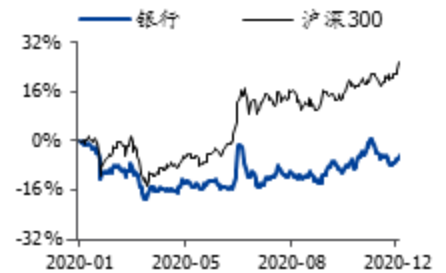
从银行角度来看，有什么影响？

1、监管压力：上市银行基本不需要“净压降”，但未来将调整资产结构，减缓房地产贷款的投放速度。从2020H的上市银行数据来看（剔除未披露个人住房贷款的北京银行和紫金银行），个人住房贷款占人民币贷款的比重为28.29%、按揭+对公房地产贷款占比为35.58%。我们测算上市银行中，21家银行均能满足现有的占比要求，剩下13家银行未来需要调整资产投放结构（具体测算结构详见后文图表2和图表3）。其中由于住房租赁有关的贷款、资管新规过渡期内回表的房地产贷款不在统计范围内，因此我们测算的数据或比监管口径的实际值更高。值得注意的是，本次通知充分给予2-4年过渡期来逐步调整，当前银行基本不存在压降房地产贷款（即“净减少”）的压力，只需在未来几年放缓房地产贷款的投放速度，使得占比自然下降至监管要求即可。

以招商银行测算为例（13家超标银行的测算结果请看图表3）：**1）占比要求：**按照20H数据测算，其零售按揭贷款比例压降5.49pc至20%，按揭+对公房地产贷款需压降6.75pc至27.5%，过渡期为4年。**2）增速调整：**假设其4年内匀速调整到位的情况下，其按揭贷款增速下降至5.94pc（20H为

增持（维持）

行业走势



作者

分析师 马婷婷

执业证书编号：S0680519040001

邮箱：matingting@gszq.com

分析师 蒋江松媛

执业证书编号：S0680519090001

邮箱：jiangjiangsongyuan@gszq.com

分析师 陈功

执业证书编号：S0680520080001

邮箱：chenggong2@gszq.com

相关研究

- 《银行：本周聚焦—银行理财子公司销售新规落地，第三方平台暂不得代销》2020-12-27
- 《银行：本周聚焦—金融角度看，本次中央经济会议有哪些新变化？》2020-12-20
- 《银行：本周聚焦—招行+京东直销银行预案获批，进一步夯实零售优势》2020-12-13

15.91%)；对公房地产贷款增速下降至 7.95% (20H 为 20.75%)。3) 投放结构调整：2021 年零售按揭贷款新增投放规模将降至 756 亿元 (较现有水平减少 1268 亿元)；对公房地产贷款新增投放规模将下降至 348 亿元 (较现有水平减少 560 亿元)。

于银行而言，房地产类贷款投放金额减少，将会倒逼其调整资产结构，是否影响息差取决于其资产获取能力。我们以招行为例粗略测算：在考虑信用风险权重保持不变的情况下，招行可选择将缩减的 1268 亿按揭贷款 (风险权重为 50%) 投放至 634 亿元除房地产外的其他对公贷款 (风险权重 100%)，或者 845 亿消费贷或个人经营性贷款或小微贷款 (风险权重 75%)。目前看，5 年期以上的 LPR 利率为 4.65%，消费类贷款、信用卡贷款的综合收益均高于此；多数大行股份行普通对公贷款的加权平均收益约为 4%~4.5% 之间，若替换为该类产品，则对息差有一定负面影响。对于招行来说，其整体客户资质较好，且深耕零售，资产获取优势非常明显，预计未来可通过投向其他较高收益的资产来平稳过渡。

2、业务层面：对于对公行业理解深入、风险定价能力较强、用心经营客户的银行业务优势未来将进一步凸显：1) 对公业务：在“房住不炒”的思路下，当前房地产政策正不断趋严 (如近期的“三道红线”等)，过去银行与房地产贷款绑定快速盈利的经营思路不可持续，对各行业有深入理解、**靠综合服务质量经营客户**、市场化风险定价能力强的银行 (如宁波银行等)，其对公业务的优势将进一步体现；**2) 零售业务：**根据国际清算银行的统计，到 2019 年末我国居民杠杆率已达到了 55.8%，且过去 5 年提升了 19.5pc，在全球各国家和地区中提升速度最快。从海外经验来看，美国、韩国、台湾、日本均是在居民杠杆率过快突破 60% 爆发了危机，从这个角度看，未来我国居民杠杆率上升速度放缓、贷款增速整体下降为大概率事件。银行的零售业务未来将从“房贷驱动”转化为“服务客户”的思路，在零售客户经营、财富管理等领域具有优势的银行优势将进一步凸显。

风险提示：宏观经济下行影响银行资产质量；部分银行调整进度不及预期。

图表 1: 房地产贷款集中度管理要求

银行业金融机构分档类型	房地产贷款 占比上限	个人住房贷款 占比上限
第一档：中资大型银行		
中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行、中国银行、 国家开发银行、交通银行、中国邮政储蓄银行	40%	32.5%
第二档：中资中型银行		
招商银行、农业发展银行、浦发银行、中信银行、兴业银行、 中国民生银行、中国光大银行、华夏银行、进出口银行、广 发银行、平安银行、北京银行、上海银行、江苏银行、恒丰 银行、浙商银行、渤海银行	27.5%	20%
第三档：中资小型银行和非县域农合机构¹		
城市商业银行 ² 、民营银行	22.5%	17.5%
大中城市和城区农合机构		
第四档：县域农合机构		
县域农合机构	17.5%	12.5%
第五档：村镇银行		
村镇银行	12.5%	7.5%

资料来源：银保监会，国盛证券研究所

备注：1、农合机构包括：农村商业银行、农村合作银行、农村信用合作社。2、不包括第二档中的城市商业银行。

图表 2: 各家银行房地产相关贷款占比情况 2020H (亿元)

银行	零售: 按揭贷款	占比	监管要求	压降比例	过渡期	对公: 房地产贷款	占比	房地产贷款合计占比	监管要求	压降比例	过渡期
工商银行	54865.56	33.71%	32.50%	1.21%	2年	9536.54	5.86%	39.57%	40.0%	-	-
建设银行	56452.30	36.73%	32.50%	4.23%	4年	7672.52	4.99%	41.72%	40.0%	1.72%	2年
农业银行	44226.00	31.48%	32.50%	-	-	7911.52	5.63%	37.11%	40.0%	-	-
中国银行	42259.22	39.19%	32.50%	6.69%	4年	11663.28	10.82%	50.01%	40.0%	10.01%	4年
交通银行	11968.08	22.39%	32.50%	-	-	3207.28	6.00%	28.39%	40.0%	-	-
邮储银行	18440.61	33.64%	32.50%	1.14%	2年	825.96	1.51%	35.15%	40.0%	-	-
招商银行	12003.74	25.49%	20.0%	5.49%	4年	4124.90	8.76%	34.25%	27.5%	6.75%	4年
中信银行	8412.13	20.83%	20.0%	0.83%	2年	2920.52	7.23%	28.06%	27.5%	0.56%	2年
浦发银行	8074.29	19.86%	20.0%	-	-	3606.88	8.87%	28.73%	27.5%	1.23%	2年
民生银行	4751.33	12.79%	20.0%	-	-	5031.02	13.54%	26.33%	27.5%	-	-
兴业银行	9703.93	26.93%	20.0%	6.93%	4年	3016.21	8.37%	35.30%	27.5%	7.80%	4年
光大银行	4408.33	15.63%	20.0%	-	-	2326.25	8.25%	23.88%	27.5%	-	-
华夏银行	2456.51	12.20%	20.0%	-	-	1626.05	8.08%	20.28%	27.5%	-	-
平安银行	2204.97	8.82%	20.0%	-	-	2793.45	11.17%	19.99%	27.5%	-	-
浙商银行	669.16	6.10%	20.0%	-	-	1611.65	14.70%	20.80%	27.5%	-	-
北京银行	-	-	20.0%	-	-	1558.68	10.46%	-	27.5%	-	-
上海银行	1051.08	11.07%	20.0%	-	-	1488.66	15.67%	26.74%	27.5%	-	-
江苏银行	2016.77	17.93%	20.0%	-	-	855.63	7.61%	25.54%	27.5%	-	-
南京银行	696.91	10.84%	17.5%	-	-	192.22	2.99%	13.82%	22.5%	-	-
宁波银行	67.37	1.09%	17.5%	-	-	324.54	5.25%	6.35%	22.5%	-	-
贵阳银行	169.07	7.88%	17.5%	-	-	169.21	7.89%	15.77%	22.5%	-	-
杭州银行	651.19	14.53%	17.5%	-	-	477.00	10.65%	25.18%	22.5%	2.68%	4年
成都银行	662.09	26.03%	17.5%	8.53%	4年	248.78	9.78%	35.82%	22.5%	13.32%	4年
郑州银行	397.47	18.53%	17.5%	1.03%	2年	311.47	14.52%	33.04%	22.5%	10.54%	4年
长沙银行	451.48	15.49%	17.5%	-	-	76.20	2.61%	18.10%	22.5%	-	-
青岛银行	402.78	19.98%	17.5%	2.48%	4年	237.47	11.78%	31.77%	22.5%	9.27%	4年
西安银行	195.38	11.84%	17.5%	-	-	137.06	8.31%	20.15%	22.5%	-	-
苏州银行	240.60	13.33%	17.5%	-	-	64.28	3.56%	16.89%	22.5%	-	-
无锡银行	102.56	10.89%	17.5%	-	-	11.42	1.21%	12.11%	22.5%	-	-
苏农银行	65.19	8.89%	17.5%	-	-	17.35	2.37%	11.25%	22.5%	-	-
紫金银行	-	-	17.5%	-	-	63.14	5.46%	-	22.5%	-	-
青农商行	241.19	11.98%	17.5%	-	-	365.83	18.17%	30.16%	22.5%	7.66%	4年
渝农商行	796.35	16.82%	17.5%	-	-	72.07	1.52%	18.34%	22.5%	-	-
常熟银行	97.96	7.82%	12.5%	-	-	14.26	1.14%	8.96%	17.5%	-	-
江阴银行	70.00	9.15%	12.5%	-	-	3.38	0.44%	9.59%	17.5%	-	-
张家港行	72.66	9.33%	12.5%	-	-	9.45	1.21%	10.54%	17.5%	-	-

资料来源: 银保监会, Wind, 国盛证券研究所

备注: 北京银行和紫金银行未披露零售按揭贷款数据; 平安银行个人按揭贷款中剔除持证抵押贷款数据。

备注: 占比对应分母为人民币各项贷款余额, 根据贷款总额-境外贷款(或外币贷款)测算。

备注: 住房租赁有关贷款和资管新规过渡期内(至2021年底)回表的房地产贷款暂不纳入统计范围内, 表格仅根据中报披露数据测算, 与实际监管口径数据或仍存在一定出入。

图表 3: 各家银行房地产相关贷款投放增速和比例变动测算 (亿元)

银行	投放规模变动						增速调整				投放比例调整					
	调整前: 零售按揭 新增投放 规模21	调整后: 零售按揭 新增投放 规模21	变动	调整前: 对公房地 产贷款新 增投放比 例21	调整后: 对公房地 产贷款新 增投放比 例21	变动	过渡期内 零售按揭 贷款增速	当前增速	过渡期内对 公房地产贷 款增速	当前增速	调整前: 零售按揭 新增投放 比例21	调整后: 零售按揭 新增投放 比例21	变动	调整前: 对公房地 产贷款新 增投放比 例21	调整后: 对公房地 产贷款新 增投放比 例21	变动
工商银行	6659.60	3998.33	-2661.27	-	-	-	6.98%	11.62%	-	-	43.84%	26.32%	-17.52pc	-	-	-
建设银行	6405.20	5861.35	-543.85	-	-	-	9.75%	10.65%	-	-	30.09%	27.54%	-2.56pc	-	-	-
中国银行	5603.73	2961.58	-2642.15	2090.73	350.93	-1739.80	6.63%	12.55%	2.85%	16.96%	43.19%	22.83%	-20.36pc	16.11%	2.70%	-13
邮储银行	3525.19	2914.65	-610.54	-	-	-	14.60%	17.65%	-	-	35.83%	29.62%	-6.20pc	-	-	-
招商银行	2024.15	756.32	-1267.83	907.04	347.54	-559.50	5.94%	15.91%	7.95%	20.75%	33.87%	12.65%	-21.21pc	15.18%	5.81%	-9.
中信银行	1288.03	654.90	-633.13	-	-	-	7.43%	14.61%	-	-	31.65%	16.09%	-15.56pc	-	-	-
浦发银行	-	-	-	868.68	183.62	-685.06	-	-	4.79%	22.66%	-	-	15.98%	3.38%	-12	
兴业银行	1675.71	867.75	-807.96	1092.50	414.08	-678.42	8.29%	16.01%	12.73%	33.58%	27.40%	14.19%	-13.21pc	17.86%	6.77%	-11
杭州银行	-	-	-	362.58	47.81	-314.78	-	-	9.26%	70.19%	-	-	45.03%	5.94%	-39	
成都银行	202.83	62.78	-140.06	42.66	10.64	-32.03	8.68%	28.06%	3.92%	15.71%	39.73%	12.30%	-27.43pc	8.36%	2.08%	-6.
郑州银行	350.26	77.57	-272.69	118.39	11.42	-106.97	17.66%	79.74%	3.32%	34.40%	70.31%	15.57%	-54.74pc	23.76%	2.29%	-21
青岛银行	115.77	161.26	现有增速 即可满足 监管要求	304.75	96.59	-208.16	33.65%	24.16%	34.19%	107.87%	12.73%	17.73%	现有增速 即可满足 监管要求	33.50%	10.62%	-22
青农商行	-	-	-	136.16	32.87	-103.30	-	-	8.14%	33.70%	-	-	29.36%	7.09%	-22	

资料来源: 银保监会, Wind, 国盛证券研究所

备注: 测算过程: 1、贷款整体按现有 20H 同比增速测算, 假设各家银行均在过渡期内 (2 年或 4 年) 匀速调整涉房贷款至满足监管指标条件下的每年相关贷款增速; 2、当前零售按揭贷款和对公房地产贷款增速按照现有 20H 同比增速; 3、对于部分银行 (工行、建行、邮储、中信), 零售按揭贷款调整后, 无需调整对公房地产贷款, 即可满足监管指标。

免责声明

国盛证券有限责任公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，但本公司及其研究人员对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，可能会随时调整。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。

本报告版权归“国盛证券有限责任公司”所有。未经事先本公司书面授权，任何机构或个人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。任何机构或个人如引用、刊发本报告，需注明出处为“国盛证券研究所”，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的任何观点均精准地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法，结论不受任何第三方的授意或影响。我们所得报酬的任何部分无论是在过去、现在及将来均不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

投资评级说明

投资建议的评级标准		评级	说明
评级标准为报告发布日后的6个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中A股市场以沪深300指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普500指数或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期基准指数涨幅在15%以上
		增持	相对同期基准指数涨幅在5%~15%之间
		持有	相对同期基准指数涨幅在-5%~+5%之间
	行业评级	减持	相对同期基准指数跌幅在5%以上
		增持	相对同期基准指数涨幅在10%以上
		中性	相对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
		减持	相对同期基准指数跌幅在10%以上

国盛证券研究所

北京

地址：北京市西城区平安里西大街26号楼3层

邮编：100032

传真：010-57671718

邮箱：gsresearch@gszq.com

南昌

地址：南昌市红谷滩新区凤凰中大道1115号北京银行大厦

邮编：330038

传真：0791-86281485

邮箱：gsresearch@gszq.com

上海

地址：上海市浦明路868号保利One56 1号楼10层

邮编：200120

电话：021-38934111

邮箱：gsresearch@gszq.com

深圳

地址：深圳市福田区福华三路100号鼎和大厦24楼

邮编：518033

邮箱：gsresearch@gszq.com