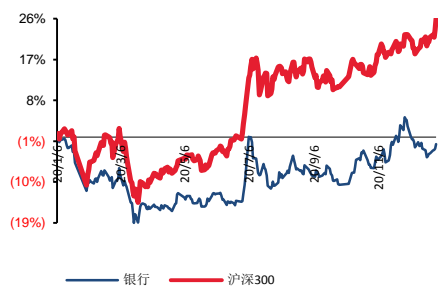




金融 银行

房地产贷款集中管理制度出台，推动金融供给侧改革

■ 走势比较



■ 子行业评级

证券分析师：董春晓

电话：010-88321827

E-MAIL: dongcx@tpyzq.com

执业资格证书编码：S1190517100001

事件：2020年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》，并与2021年1月1日起实施。

点评：

分为五档，设置弹性过渡期。《通知》根据银行类型一共分为五档。第一档是中资大型银行，其房地产贷款占比上限为40%，个人住房贷款占比上限为32.5%；第二档是中资中型银行，上限分别为27.5%、20%；第三档是中资小型银行和非县域农合机构，上限分别为22.5%、17.5%；第四档是县域农合机构，上限分别为17.5%、12.5%；第五档是村镇银行，上限分别为12.5%、7.5%。其中区域银行上限有一定调节空间（±2.5%）。过渡期依据银行2020年底房地产贷款占比情况，设置为2年或4年。

监管指标更利大行，部分上市银行面临资产配置调整压力。此次指标划定，中资大型银行上限远高于其他四档，达标难度更小。依据2020年中报数据，共12家A股上市银行超标，因弹性过渡期和区域银行弹性上限的存在，达标压力不大。但在一定程度上会限制银行资产配置选择。个人住房贷款为银行资产质量最好的资产之一，超标银行将被迫降低此类贷款的增速。上市银行普遍客户基础好，经营能力强，资产配置的调整不会影响盈利能力与风险抵御能力。

抑制地产过热，推动金融供给侧结构性改革。我们认为，这一管理制度的出台的主要目的在于抑制房价过快上涨。疫情后，全球流动性宽松，推高资产定价，而房价特别是一线城市房价也蠢蠢欲动。在设定贷款集中度上限后，银行的资产配置方向将有所调整，部分银行需在过渡期内降低房地产贷款增速。利于鼓励银行支持制造业、科技、小微等行业的发展，落实房地产长效机制。

行业整体经营情况向好，估值处于底部，给予银行业“增持”评级。

风险提示：宏观经济波动带来的资产质量变化风险；政策变动风险等。

图表1: A股上市银行房地产贷款占比情况 (2020年中报数据)

		房地产贷款占比	距离上限*	个人住房贷款占比	距离上限
第一档 上 限:40%/ 32.5%	工商银行	35.8%	4.2%	30.5%	2.0%
	建设银行	39.0%	1.0%	34.4%	-1.9%
	农业银行	35.9%	4.1%	30.5%	2.0%
	中国银行	38.5%	1.5%	30.2%	2.3%
	交通银行	26.5%	13.5%	20.9%	11.6%
	邮储银行	35.2%	4.8%	33.6%	-1.1%
第二档 上限: 27.5%/2 0%	招商银行	33.2%	-5.7%	24.7%	-4.7%
	中信银行	26.7%	0.8%	19.8%	0.2%
	浦发银行	27.9%	-0.4%	19.3%	0.7%
	民生银行	25.8%	1.7%	12.5%	7.5%
	兴业银行	33.7%	-6.2%	25.7%	-5.7%
	光大银行	23.1%	4.4%	15.1%	4.9%
	平安银行	29.3%	-1.8%	18.2%	1.8%
	华夏银行	20.0%	7.5%	12.0%	8.0%
	北京银行	-	-	-	-
	江苏银行	25.2%	2.3%	17.7%	2.3%
	浙商银行	20.3%	7.2%	5.9%	14.1%
	上海银行	24.7%	2.8%	10.2%	9.8%
	第三档 上限: 22.5%/1 7.5%	南京银行	14.2%	8.3%	10.6%
宁波银行		6.3%	16.2%	1.1%	16.4%
渝农商行		18.4%	4.1%	16.9%	0.6%
杭州银行		24.9%	-2.4%	14.4%	3.1%
长沙银行		18.1%	4.4%	15.5%	2.0%
成都银行		35.8%	-13.3%	26.0%	-8.5%
郑州银行		32.9%	-10.4%	18.4%	-0.9%
贵阳银行		8.7%	13.8%	7.9%	9.6%
青岛银行		21.0%	1.5%	19.9%	-2.4%
青农商行		30.0%	-7.5%	11.9%	5.6%
苏州银行		16.9%	5.6%	13.3%	4.2%
西安银行		12.7%	9.8%	11.8%	5.7%
厦门银行		26.9%	-4.4%	18.8%	-1.3%
紫金银行		-	-	-	-
无锡银行		12.1%	10.4%	10.9%	6.6%
苏农银行	11.2%	11.3%	8.9%	8.6%	
第四 档:17.5 %/12.5%	常熟银行	7.9%	9.6%	7.8%	4.7%
	张家港行	10.5%	7.0%	9.3%	3.2%
	江阴银行	9.6%	7.9%	9.1%	3.4%

资料来源: Wind, 太平洋研究院整理

*: 高亮部分超标, 橙色为过渡期4年, 灰色为过渡期2年。

投资评级说明

1、行业评级

看好：我们预计未来 6 个月内，行业整体回报高于市场整体水平 5%以上；

中性：我们预计未来 6 个月内，行业整体回报介于市场整体水平-5%与 5%之间；

看淡：我们预计未来 6 个月内，行业整体回报低于市场整体水平 5%以下。

2、公司评级

买入：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅在 15%以上；

增持：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅介于 5%与 15%之间；

持有：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅介于-5%与 5%之间；

减持：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅介于-5%与-15%之间；

销售团队

职务	姓名	手机	邮箱
全国销售总监	王均丽	13910596682	wangjl@tpyzq.com
华北销售副总监	成小勇	18519233712	chengxy@tpyzq.com
华北销售	孟超	13581759033	mengchao@tpyzq.com
华北销售	韦珂嘉	13701050353	weikj@tpyzq.com
华北销售	韦洪涛	13269328776	weiht@tpyzq.com
华东销售总监	陈辉弥	13564966111	chenhm@tpyzq.com
华东销售副总监	梁金萍	15999569845	liangjp@tpyzq.com
华东销售	杨晶	18616086730	yangjinga@tpyzq.com
华东销售	秦娟娟	18717767929	qinjj@tpyzq.com
华东销售	王玉琪	17321189545	wangyq@tpyzq.com
华东销售	慈晓聪	18621268712	cixc@tpyzq.com
华东销售	郭瑜	18758280661	guoyu@tpyzq.com
华东销售	徐丽闵	17305260759	xulm@tpyzq.com
华南销售总监	张茜萍	13923766888	zhangqp@tpyzq.com
华南销售副总监	查方龙	18565481133	zhafll@tpyzq.com
华南销售	张卓粤	13554982912	zhangzy@tpyzq.com
华南销售	张靖雯	18589058561	zhangjingwen@tpyzq.com
华南销售	何艺雯	13527560506	heyw@tpyzq.com



研究院

中国北京 100044

北京市西城区北展北街九号

华远·企业号 D 座

电话： (8610) 88321761

传真： (8610) 88321566

重要声明

太平洋证券股份有限公司具有证券投资咨询业务资格，经营证券业务许可证编号 13480000。

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归太平洋证券股份有限公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。