

行业点评

银行

房地产贷款集中度管控，信贷结构调整

2021年01月05日

评级 同步大市

评级变动： 维持

行业涨跌幅比较



%	1M	3M	12M
银行	-5.58	8.53	-6.84
沪深300	3.98	14.83	27.09

周策

执业证书编号: S0530519020001
zhouce@cfzq.com

王瑛林

wangyl2@cfzq.com

分析师

0731-84779582

研究助理

0731-84403358

相关报告

- 《银行：银行业 2021 年度策略报告：料峭冬意浓，待来年春意乍暖》 2020-12-30
- 《银行：银行业 2020 年 11 月月报：存款增速回升，资金利率下行》 2020-12-17
- 《银行：银行业点评：监管范围扩大，附加要求稳妥推进》 2020-12-09

重点股票	2019A		2020E		2021E		评级
	EPS	PE	EPS	PE	EPS	PE	
招商银行	3.68	11.73	3.72	11.60	4.1	10.53	推荐
平安银行	1.45	12.83	1.43	13.01	1.62	11.48	推荐
宁波银行	2.44	14.32	2.47	14.15	2.88	12.13	推荐
常熟银行	0.65	11.00	0.68	10.51	0.76	9.41	谨慎推荐
杭州银行	1.29	10.87	1.2	11.68	1.39	10.09	谨慎推荐
建设银行	1.07	5.84	1.01	6.19	1.1	5.68	谨慎推荐

资料来源：财信证券

投资要点：

- 12月31日，央行联合银保监会发布《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》，根据银行业金融机构资产规模及机构类型，分档对房地产贷款集中度进行管理。通过分类分档、差异化过渡期、区域调节机制等多种机制安排，有利于市场主体形成稳定的政策预期，有利于房地产市场平稳健康可持续发展。
- 部分银行超上限，房贷压降可控。政策注重节奏平稳、有序推进，长期看有助于提高金融体系韧性和稳健性，短期冲击和负面影响有限。上市银行于2021年一季报将会呈现相应的调整情况。因2020年下半年银行发放按揭贷款规模较大，年底房地产贷款规模占比较2020年H2数据预期有所上升，超上限的银行名单可能会增加。
- 银行信贷结构优化调整。截至2020Q3，房地产贷款余额为48.83万亿元，占人民币各项贷款余额的28.8%，大部分银行2020年12月末房地产贷款占比预计符合房地产贷款集中度要求。面对指标明确的房地产贷款集中度管理要求，银行未来的信贷投放政策将会在房地产贷款占比的限制下对风险和盈利进行权衡。不同银行距离房地产贷款占比上限的空间差异，将会造成银行之间信贷结构调整。
- 维持行业“同步大市”评级。为应对房地产贷款集中度管理要求，未来信贷政策面临调整，银行资金更多地流向实体经济，贷款利率上升动力较强，以价补量将是银行信贷的方向。投资层面，保持前期对业务发展完备，资产质量优异的个股长期看好的观点，推荐招商银行、宁波银行、常熟银行；在信贷结构调整中占据有力地位的大行，推荐建设银行；在细分领域具备领先优势，可以获得超额利润的银行，推荐平安银行、杭州银行。
- 风险提示：经济增长不及预期；银行资产质量恶化。

1 正式规范房地产贷款集中度

12月31日，央行联合银保监会发布《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》），根据银行业金融机构资产规模及机构类型，分档对房地产贷款集中度进行管理。本次建立房地产贷款集中度管理制度，贯彻落实了“不急转弯”的经济政策，通过分类分档、差异化过渡期、区域调节机制等多种机制安排，有利于市场主体形成稳定的政策预期，有利于房地产市场平稳健康可持续发展。

1.1 分类分档设置房地产贷款占比上限和个人住房贷款占比上限

《通知》通过设置房地产贷款占比上限和个人住房贷款占比上限，对房地产贷款集中度进行管理。其中，房地产贷款占比是指银行业金融机构（不含境外分行）房地产贷款余额占该机构人民币各项贷款余额的比例，个人住房贷款占比是指个人住房贷款余额占该机构人民币各项贷款余额的比例。根据房地产贷款集中度管理要求，共分为5档，房地产贷款占比上限分别为40%，27.5%，22.5%，17.5%，12.5%；个人住房贷款占比上限分别为32.5%，20%，17.5%，12.5%，7.5%。

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	工商银行、建设银行、农业银行、中国银行、交通银行、中国邮政储蓄银行、国家开发银行	40%	32.5%
第二档：中资中型银行	招商银行、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、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、进出口银行、农业发展银行	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、大中城市和城区农合机构	22.5%	17.5%
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%

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。

资料来源：《房地产贷款集中度管理要求》，财信证券

1.2 差异化过渡期

《通知》根据银行业金融机构2020年末实际情况，设置了差异化过渡期，进而满足不同银行机构平稳有序调整信贷结构，充分降低政策对银行经营的冲击性，强调政策“不急转弯”的总基调。具体规定为：2020年12月末，银行业金融机构房地产贷款占比、个人住房贷款占比超出管理要求，超出2个百分点以内的，业务调整过渡期为自本通知实施之日起2年；超出2个百分点及以上的，业务调整过渡期为自本通知实施之日起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。

表 2：2020H1 上市银行房地产贷款占比情况

上市银行	房地产贷款 占比上限	房地产贷款占比	差值	个人住房贷款 占比上限	个人住房贷款占比	差值
农业银行		35.93%	4.07%		30.48%	2.02%
交通银行		26.49%	13.51%		20.89%	11.61%
工商银行	40.0%	35.83%	4.17%	32.5%	30.52%	1.98%
邮储银行		35.15%	4.85%		33.64%	-1.14%
建设银行		39.03%	0.97%		34.36%	-1.86%
中国银行		38.51%	1.49%		30.18%	2.32%
平安银行		29.34%	-1.84%		18.21%	1.79%
浦发银行		27.93%	-0.43%		19.31%	0.69%
华夏银行		20.02%	7.48%		12.04%	7.96%
民生银行		25.75%	1.75%		12.51%	7.49%
招商银行		33.24%	-5.74%		24.74%	-4.74%
江苏银行	27.5%	25.23%	2.27%	20.0%	17.71%	2.29%
兴业银行		33.73%	-6.23%		25.73%	-5.73%
上海银行		24.68%	2.82%		10.22%	9.78%
光大银行		23.05%	4.45%		15.09%	4.91%
浙商银行		20.25%	7.25%		5.94%	14.06%
中信银行		26.72%	0.78%		19.79%	0.21%
宁波银行		6.26%	16.24%		1.08%	16.42%
郑州银行		32.88%	-10.38%		18.43%	-0.93%
青岛银行		31.57%	-9.07%		19.86%	-2.36%
青农商行		30.02%	-7.52%		11.93%	5.57%
苏州银行		16.89%	5.61%		13.33%	4.17%
无锡银行		12.10%	10.40%		10.89%	6.61%
杭州银行	22.5%	24.93%	-2.43%	17.50%	14.39%	3.11%
西安银行		20.14%	2.36%		11.84%	5.66%
南京银行		13.57%	8.93%		10.64%	6.86%
渝农商行		18.44%	4.06%		16.91%	0.59%
长沙银行		18.08%	4.42%		15.47%	2.03%
成都银行		35.80%	-13.30%		26.02%	-8.52%
贵阳银行		15.77%	6.73%		7.88%	9.62%
江阴银行		9.56%	12.94%		9.12%	8.38%
张家港行	17.5%	10.46%	12.04%	12.50%	9.26%	8.24%
常熟银行		8.94%	13.56%		7.81%	9.69%
苏农银行		11.23%	11.27%		8.87%	8.63%

资料来源：各公司 2020 年度半年报，财信证券

根据 2020H1 上市银行的信贷数据进行测算，第一档中资大型银行中建设银行、邮储银行的个人住房贷款占比超上限，但在 2 个百分点以内，调整过渡期为 2 年；第二档中资中型银行共 4 家超上限，其中招商银行、兴业银行超出 2 个百分点以上，调整过渡期为 4 年，平安、浦发略超上限，调整过渡期为 2 年；第三档中资小型银行和非县域农合机构共 5 家超上限，且均超过 2 个百分点，过渡期为 4 年，其中成都银行房地产贷款占

比 35.80%，超过上限 13.30%；第四档县域农合机构中，上市银行均符合房地产贷款集中度管理要求。

1.3 区域调节机制

为提现区域差异，《通知》在确定地方法人银行业金融机构的房地产贷款集中度管理要求时，具备适度的弹性。符合《通知》第三档至第五档的银行业金融机构，当地监管部门可以根据实际情况对房地产贷款集中度管理要求进行增减 2.5 个百分点的调节。仅归属第三档的上市银行具备适用区域调节机制的可能性，其中杭州银行在上调 2.5 个百分点的房地产贷款占比上限后，可以符合房地产贷款集中度管理要求。

2 部分银行超上限，房贷压降可控

结合房地产贷款集中度管理要求分析当前上市银行的房地产贷款占比情况，部分银行房贷占比已超上限，但在政策稳健施行的背景下，房地产贷款占比压降在可控范围内。政策注重节奏平稳、有序推进，长期看有助于提高金融体系韧性和稳健性，短期冲击和负面影响有限。自《通知》施行起一个月内，超出管理要求的银行需向监管部门报送调整方案，并按季度报告执行情况。上市银行于 2021 年一季报将会呈现相应的调整情况。由于 2020 年下半年银行发放按揭贷款规模较大，年底房地产贷款规模占比较 2020 年 H2 数据预期有所上升，超上限的银行名单可能会增加。

3 银行信贷结构优化调整

房地产贷款集中度管理制度的正式建立，避免银行资金过度集中在房地产业，银行信贷投放政策面临结构性配比调整。截至 2020Q3，房地产贷款余额为 48.83 万亿元，占人民币各项贷款余额的 28.8%，大部分银行 2020 年 12 月末房地产贷款占比预计符合房地产贷款集中度要求。面对指标明确的房地产贷款集中度管理要求，银行未来的信贷投放政策将会在房地产贷款占比的限制下对风险和盈利进行权衡，选择最有利于自身发展的信贷政策。占比上限的设置不会阻碍银行和房地产的正常发展，是在资金供求端防范金融体系对房地产贷款过度集中带来的潜在系统性金融风险。

不同银行距离房地产贷款占比上限的空间差异，将会造成银行之间的信贷结构调整。房地产贷款余额占比超限的银行将会选择在制造业等其他实体经济领域相关业务发力，探索其他优质信贷投放领域，同时适度调整对公业务和零售业务的占比。房贷占比距离上限空间充足的银行也可把握机会发展房地产贷款业务，促进信贷结构优化平衡。

4 投资建议

房地产贷款集中度管理制度的建立可以长期有效防范金融体系对房地产贷款过度集中带来的潜在系统性金融风险，增强银行业抵御房地产市场波动的能力，提高银行的韧性和稳健性，推动金融、房地产同实体经济均衡发展。为应对房地产贷款集中度管理要

求，未来信贷政策面临调整，银行资金更多地流向实体经济，贷款利率上升动力较强，以价补量将是银行信贷的方向。投资层面，保持前期对业务发展完备，资产质量优异的个股长期看好的观点，推荐招商银行、宁波银行、常熟银行；在信贷结构调整中占据的有力地位大行，推荐建设银行；在细分领域具备领先优势，可以获得超额利润的银行，推荐平安银行、杭州银行。维持行业“同步大市”评级。

5 风险提示

经济增长不及预期；银行资产质量恶化。

投资评级系统说明

以报告发布日后的 6—12 个月内，所评股票/行业涨跌幅相对于同期市场指数的涨跌幅度为基准。

类别	投资评级	评级说明
股票投资评级	推荐	投资收益率超越沪深 300 指数 15% 以上
	谨慎推荐	投资收益率相对沪深 300 指数变动幅度为 5%—15%
	中性	投资收益率相对沪深 300 指数变动幅度为 -10%—5%
	回避	投资收益率落后沪深 300 指数 10% 以上
行业投资评级	领先大市	行业指数涨跌幅超越沪深 300 指数 5% 以上
	同步大市	行业指数涨跌幅相对沪深 300 指数变动幅度为 -5%—5%
	落后大市	行业指数涨跌幅落后沪深 300 指数 5% 以上

免责声明

本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格，作者具有中国证券业协会注册分析师执业资格或相当的专业胜任能力。

本报告仅供财信证券有限责任公司客户及员工使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司当然客户。本报告仅在相关法律许可的情况下发放，并仅为提供信息而发送，概不构成任何广告。

本报告信息来源于公开资料，本公司对该信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本公司对已发报告无更新义务，若报告中所含信息发生变化，本公司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。

本报告中所指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。任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司及本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，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。投资者务必注意，其据此作出的任何投资决策与本公司及本公司员工或者关联机构无关。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎决策。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人（包括本公司客户及员工）不得以任何形式复制、发表、引用或传播。

本报告由财信证券研究发展中心对许可范围内人员统一发送，任何人不得在公众媒体或其它渠道对外公开发布。任何机构和个人（包括本公司内部客户及员工）对外散发本报告的，则该机构和个人独自为此发送行为负责，本公司保留对该机构和个人追究相应法律责任的权利。

财信证券研究发展中心

网址：www.cfzq.com

地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 28 层

邮编：410005

电话：0731-84403360

传真：0731-84403438