

2024年05月31日

标配

# 银行业涉房资产跟踪：融资支持力度加大，对公风险明显放缓

——银行业简评

证券分析师

王鸿行 S0630522050001

whxing@longone.com.cn



相关研究

1. 银行业涉房资产跟踪：规模下降，风险放缓——银行业简评
2. 房地产行业债权融资与银行涉房资产——银行业深度

投资要点：

**核心观点：**基于此前的全面梳理，我们持续更新金融机构对房地产行业债权规模、银行涉房资产规模与风险状况。对公方面，随着金融支持房地产16条、房地产融资协调机制推进落实，大中型银行对示范开发商支持力度较大，2024Q1银行业房地产对公贷款由降转增。居民端，受需求不足及提前还款影响，2023年下半年个人住房贷款规模继续下降；受益于销售端限售进一步放松、存量贷款利率下调，2024Q1降幅收窄。上市银行层面，2023年下半年上市银行涉房资产规模平稳，2024Q1或随行业小幅增长。资产质量方面，受益于开发商融资支持力度加大，对公风险明显放缓，2023年下半年对公房地产贷款不良率自本轮上升周期以来首次下降，根据个别银行一季报及大行业业绩说明会反馈，2024Q1该值有望进一步下降；受宏观环境影响，个人住房贷款不良生成仍面临上行压力，2023年下半年不良率相应上升，根据个别银行一季报及存量RMBS月报数据，2024Q1或进一步小幅上升。

➤ **金融机构对房地产行业债权规模：2023Q4个人端下降较明显，2024Q1对公恢复较明显**

2024Q1末，金融机构对房地产行业债权规模（图1所示）为57.90万亿元，与上次跟踪时（截至2023Q3末）相比，下降约1400亿元。结构上来看，居民端下降约7000亿元至38.57万亿元，体现市场需求较弱；对公开发贷上升约5900亿元至13.76万亿元，体现金融机构对开发商融资支持政策效果；其他债权方面，房地产其他对公贷款（主要包括经营性物业贷、并购贷等）、房地产信用债、房地产海外债及投向房地产资金信托规模基本持平。

**个人住房贷款：**受需求端影响，个人住房贷款规模下降约2300亿元，住房抵押贷款支持证券（RMBS）下降约4700亿元。后者下降主要发生于2023Q4（图2所示），主要是由于：为落实存款住房贷款利率下调政策，大行发放新贷款将部分存量项目底层贷款置换回表内，这一行为导致RMBS项目底层资产提前偿还比例明显上升触发较大规模提前兑付。受益于销售端限售进一步放松、存量贷款利率下调，2024Q1个人住房贷款规模降幅收窄。

**开发贷：**房地产商融资协调机制落地，全国性银行加大对优质企业优质项目支持力度，叠加信贷投放旺季，开发贷规模于2024Q1增加约8800亿元（图2所示），增幅较为明显。

➤ **上市银行涉及房地产行业资产规模：2023年下半年总规模略有下降**

**房地产行业贷款：**至2023年末，上市银行房地产对公贷款规模（图3所示）约为8.39万亿元，较2023年6月末减少近700亿元，占总贷款的比重（图4所示）约为5.21%，约下降0.20个百分点；上市银行个人住房贷款规模（图5所示）约为34.44万亿元，下降约3700亿元，占总贷款的比重（图6所示）约为21.37%，下降约0.86个百分点。

**贷款以外承担信用风险的资产：**至2023年末，5家样本股份制银行贷款以外的承担信用风险的资产（图7所示，主要包括表内非标投资、债券投资、表外承诺）约5100亿元，较2023年6月末增加约148亿元，占总贷款的比重（图8所示）约为2.03%。

**不承担信用风险的资产：**至2023年末，5家样本股份制银行不承担信用风险的资产（图7所示，主要包括主承销债券、理财资金投资、代销信托产品及私募债等）规模约为5900亿元，较2023年6月末增加约53亿元，占总贷款的比重（图8所示）约为2.35%。

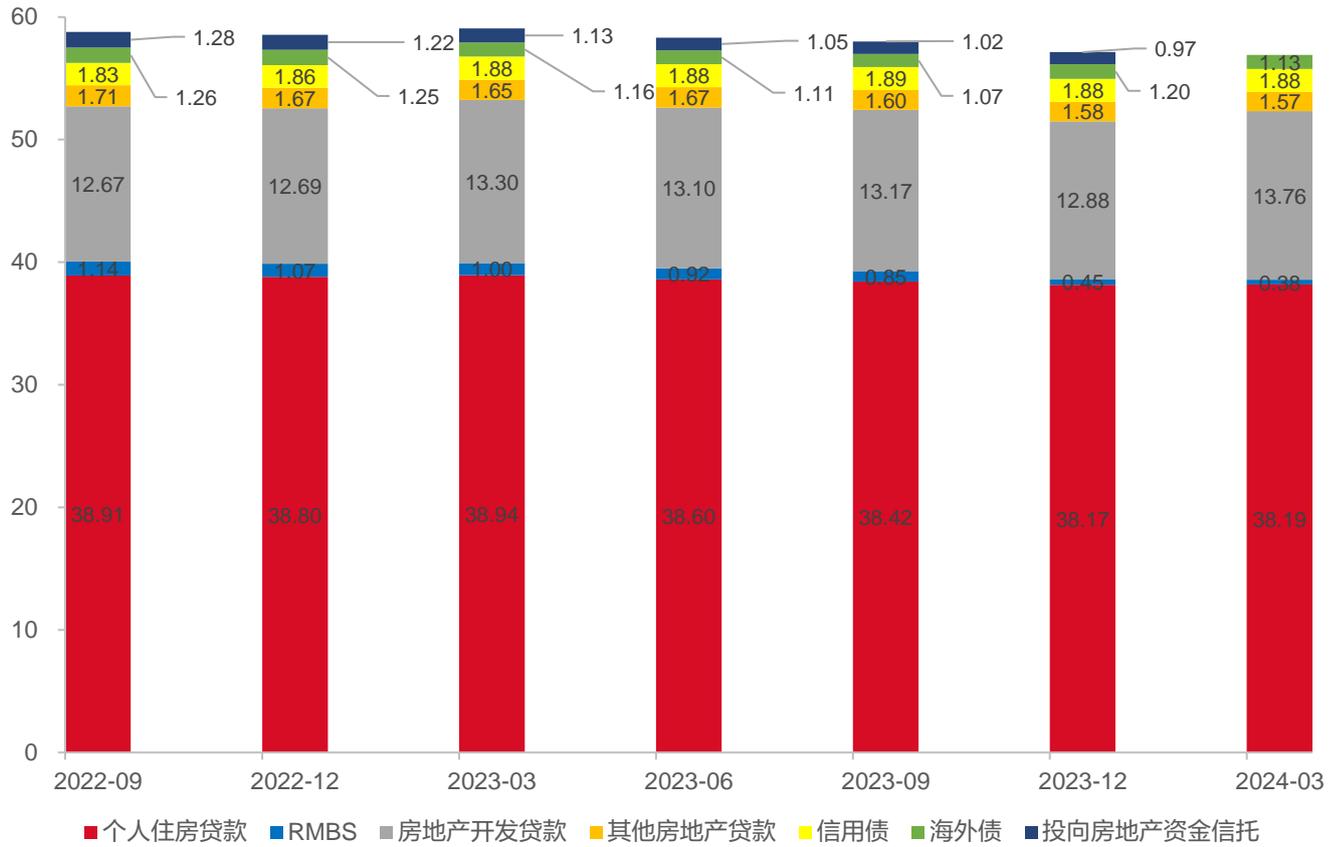
➤ **房地产资产质量：对公不良率拐点初现，个人住房贷款不良斜率放缓**

对公房地产贷款：2023年以来，房地产政策积极，住房销售降幅收窄，开发商信贷违约面积明显收敛，不良斜率明显放缓。2023下半年以来，开发商融资支持力度较大，不良生成明显下降。测算19家样本银行对公房地产贷款加权平均不良率（图9所示）从4.27%（2023年6月末）明显下降至3.52%（2023年6月末），为2020年进入上升周期后的首次下降。其中，大行对公房地产贷款不良率由5.76%下降至5.48%。

个人住房贷款：2023下半年，生成端压力延续，个人住房贷款不良率延续上升。测算19家样本上市银行个人住房贷款加权平均不良率（图10所示）从0.45%（2023年6月末）上升至0.47%（2023年12月末）。其中，大行由0.44%上升至0.46%。基于个别银行一季报及RMBS月度报告披露数据，2024Q1个人住房贷款质量或进一步小幅走弱。值得注意的是，随着保交楼推进，2023下半年以来，个人住房贷款风险上升斜率已放缓。

- **投资建议：**存量住房去库存、一线城市限购放松等政策有利于进一步缓释涉房资产风险。当前银行估值处于历史低位，持续关注宏观环境改善、重点领域风险缓释隐含的估值修复机会。建议关注客户基础好、分红比例高国有银行以及区域经济良好、实体产业需求较好的江浙地区银行，如工商银行、邮储银行、宁波银行、常熟银行、苏州银行、江苏银行等。
- **风险提示：**宏观经济下行超预期；净息差大幅收窄；重点领域风险大幅上升。

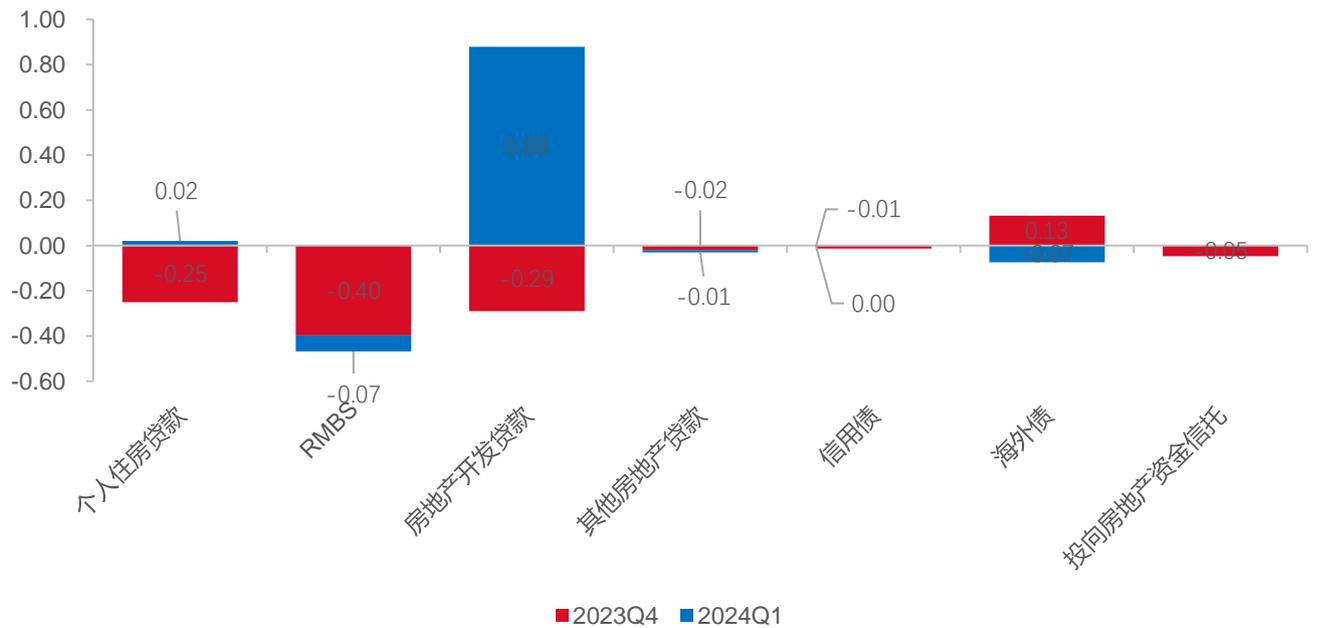
图1 金融机构对房地产行业债权规模，单位：万亿元



资料来源：中国人民银行，国家金融监督管理总局，信托业协会，Wind，东海证券研究所

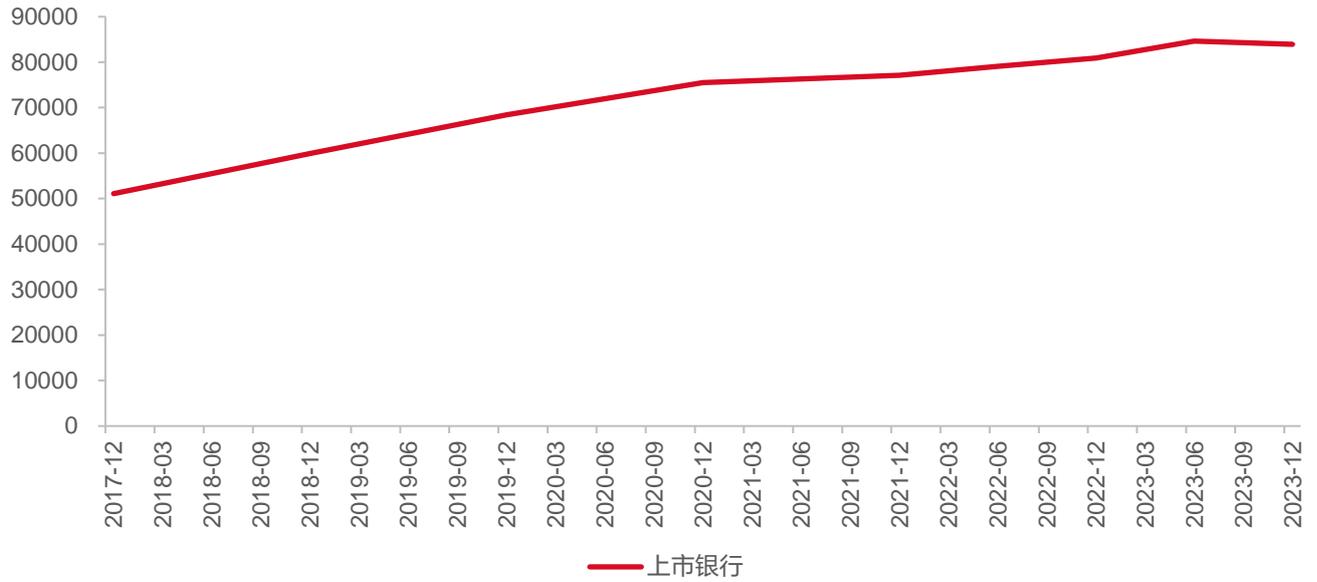
注：1、其他房地产贷款主要包括：经营性物业贷、并购贷款、住房租赁贷款等；2、投向房地产资金信托规模截至 2023 年末。

图2 房地产行业各类债权规模，单位：万亿元



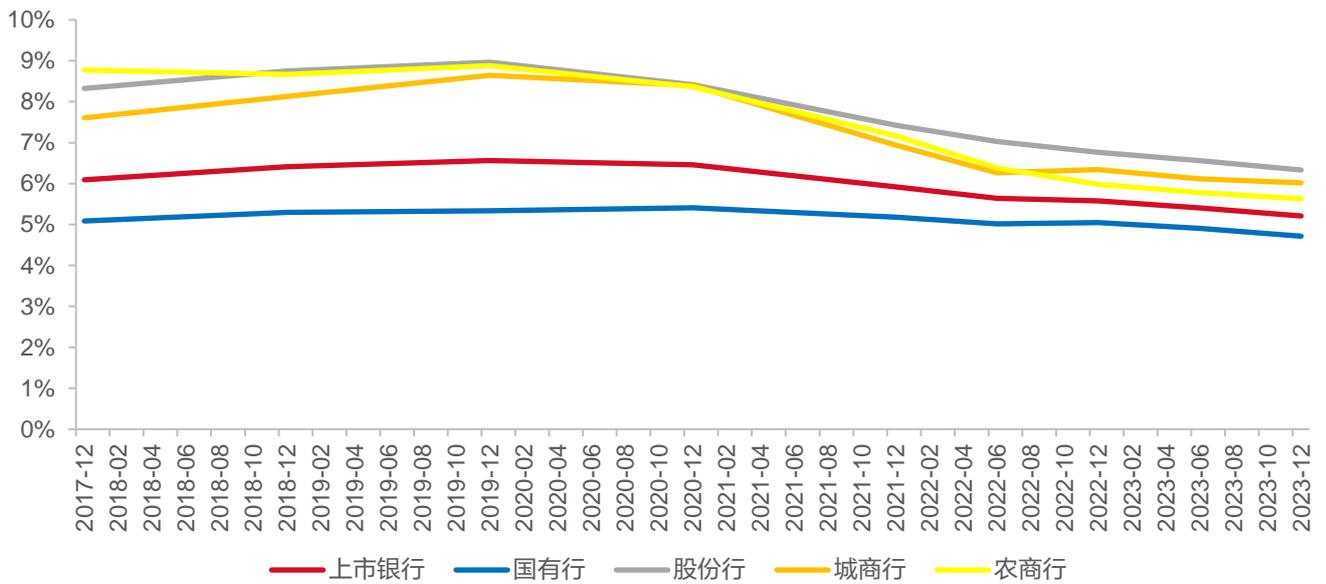
资料来源：中国人民银行，国家金融监督管理总局，信托业协会，Wind，东海证券研究所

图3 上市银行对公房地产贷款规模合计值，单位：亿元



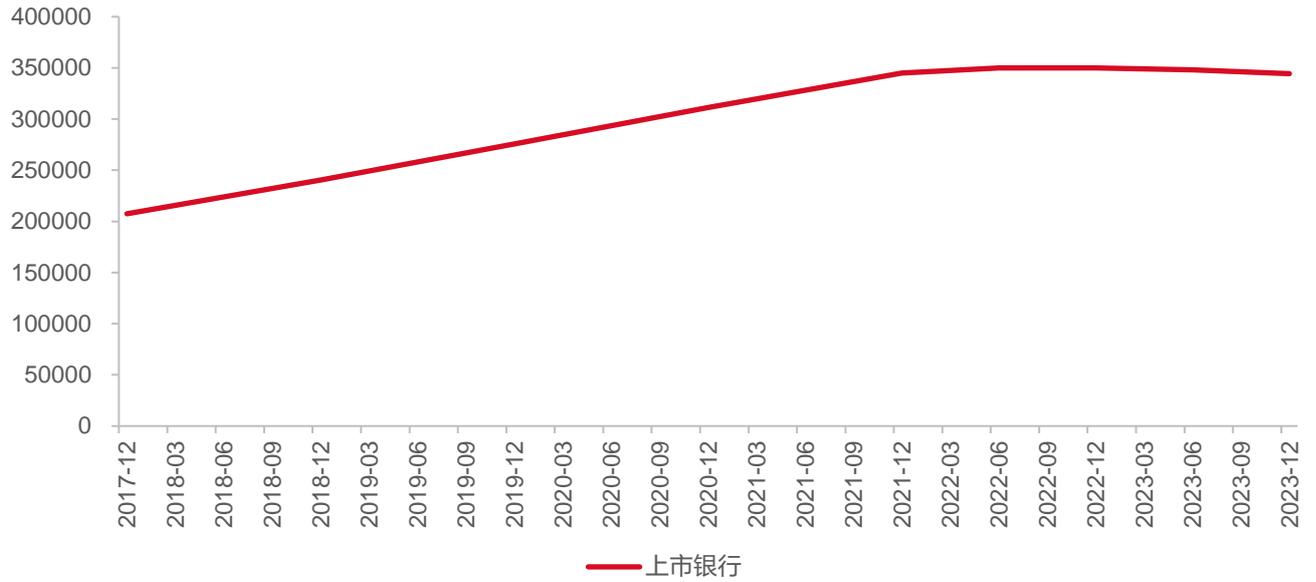
资料来源：各上市公司定期报告，Wind，东海证券研究所

图4 上市银行对公房地产贷款占总贷款规模的比重



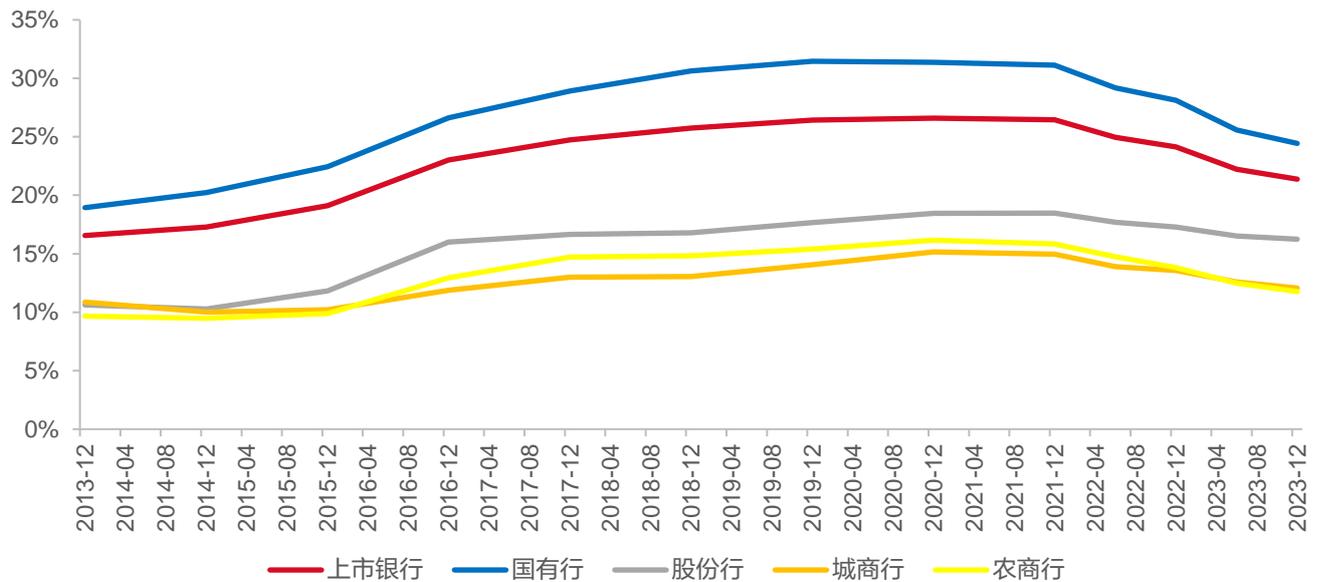
资料来源：各上市公司定期报告，Wind，东海证券研究所

图5 上市银行个人住房贷款规模合计值，单位：亿元



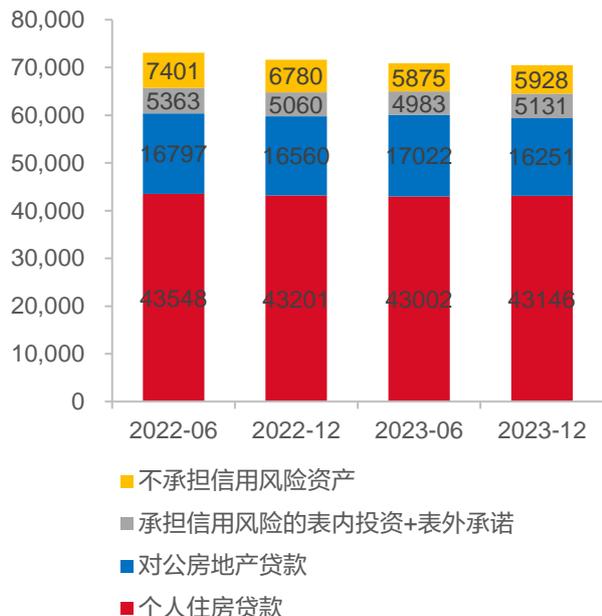
资料来源：各上市公司定期报告，Wind，东海证券研究所

图6 上市银行个人住房贷款占总贷款规模的比重



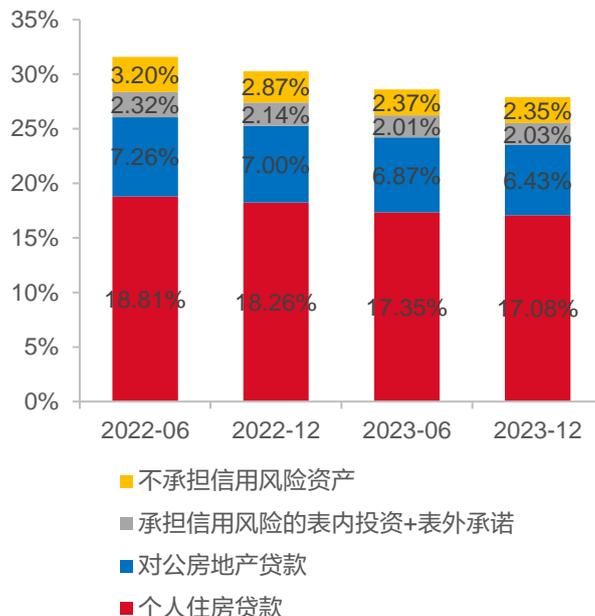
资料来源：各上市公司定期报告，Wind，东海证券研究所

图7 5家样本股份行涉房资产规模，单位：亿元



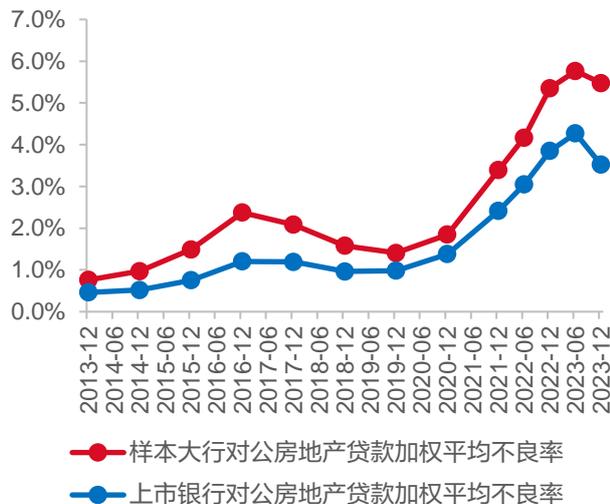
资料来源：上市公司定期报告，东海证券研究所  
注：5家样本行包括招商银行、兴业银行、中信银行、民生银行、平安银行。

图8 5家样本股份行涉房资产占总贷款比重



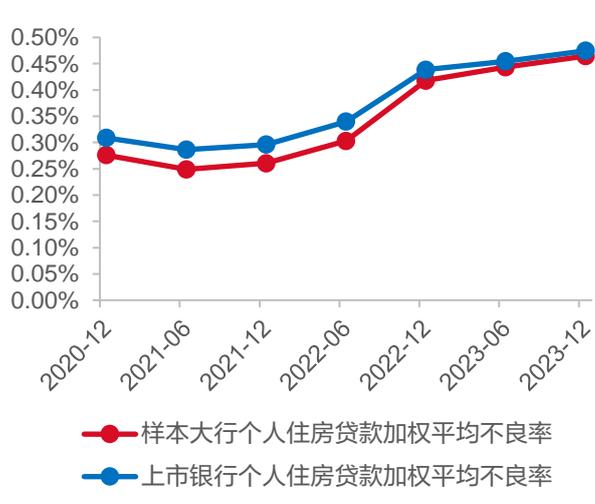
资料来源：上市公司定期报告，东海证券研究所  
注：5家样本行包括招商银行、兴业银行、中信银行、民生银行、平安银行。

图9 2023年房地产对公贷款不良率斜率放缓



资料来源：上市公司定期报告，东海证券研究所  
注：样本大行包括工商银行、建设银行、农业银行、交通银行、邮储银行；上市银行样本包括以上5家大行、招商银行等9家股份行、上海银行等6家城商行。

图10 2023年个人住房贷款不良率斜率放缓



资料来源：上市公司定期报告，东海证券研究所  
注：样本大行包括工商银行、建设银行、农业银行、交通银行、邮储银行；上市银行样本包括以上5家大行、招商银行等9家股份行、上海银行等6家城商行。

## 一、评级说明

	评级	说明
市场指数评级	看多	未来 6 个月内沪深 300 指数上升幅度达到或超过 20%
	看平	未来 6 个月内沪深 300 指数波动幅度在-20%—20%之间
	看空	未来 6 个月内沪深 300 指数下跌幅度达到或超过 20%
行业指数评级	超配	未来 6 个月内行业指数相对强于沪深 300 指数达到或超过 10%
	标配	未来 6 个月内行业指数相对沪深 300 指数在-10%—10%之间
	低配	未来 6 个月内行业指数相对弱于沪深 300 指数达到或超过 10%
公司股票评级	买入	未来 6 个月内股价相对强于沪深 300 指数达到或超过 15%
	增持	未来 6 个月内股价相对强于沪深 300 指数在 5%—15%之间
	中性	未来 6 个月内股价相对沪深 300 指数在-5%—5%之间
	减持	未来 6 个月内股价相对弱于沪深 300 指数 5%—15%之间
	卖出	未来 6 个月内股价相对弱于沪深 300 指数达到或超过 15%

## 二、分析师声明:

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师,具备专业胜任能力,保证以专业严谨的研究方法和分析逻辑,采用合法合规的数据信息,审慎提出研究结论,独立、客观地出具本报告。

本报告中准确反映了署名分析师的个人研究观点和结论,不受任何第三方的授意或影响,其薪酬的任何组成部分无论是在过去、现在及将来,均与其在本报告中所表述的具体建议或观点无任何直接或间接的关系。

署名分析师本人及直系亲属与本报告中涉及的内容不存在任何利益关系。

## 三、免责声明:

本报告基于本公司研究所及研究人员认为合法合规的公开资料或实地调研的资料,但对这些信息的真实性、准确性和完整性不做任何保证。本报告仅反映研究人员个人出具本报告当时的分析和判断,并不代表东海证券股份有限公司,或任何其附属或联营公司的立场,本公司可能发表其他与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告可能因时间等因素的变化而变化从而导致与事实不完全一致,敬请关注本公司就同一主题所出具的相关后续研究报告及评论文章。在法律允许的情况下,本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易,并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告仅供“东海证券股份有限公司”客户、员工及经本公司许可的机构与个人阅读和参考。在任何情况下,本报告中的信息和意见均不构成对任何机构和个人的投资建议,任何形式的保证证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效,本公司亦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。本公司客户如有任何疑问应当咨询独立财务顾问并独自进行投资判断。

本报告版权归“东海证券股份有限公司”所有,未经本公司书面授权,任何人不得对本报告进行任何形式的翻版、复制、刊登、发表或者引用。

## 四、资质声明:

东海证券股份有限公司是经中国证监会核准的合法证券经营机构,已经具备证券投资咨询业务资格。我们欢迎社会监督并提醒广大投资者,参与证券相关活动应当审慎选择具有相当资质的证券经营机构,注意防范非法证券活动。

### 上海 东海证券研究所

地址:上海市浦东新区东方路1928号 东海证券大厦  
 网址: [Http://www.longone.com.cn](http://www.longone.com.cn)  
 座机:(8621) 20333275  
 手机:18221959689  
 传真:(8621) 50585608  
 邮编:200215

### 北京 东海证券研究所

地址:北京市西三环北路87号国际财经中心D座15F  
 网址: [Http://www.longone.com.cn](http://www.longone.com.cn)  
 座机:(8610) 59707105  
 手机:18221959689  
 传真:(8610) 59707100  
 邮编:100089