

2024年09月23日

标配

涉房资产占比继续下降，个贷风险温和上升

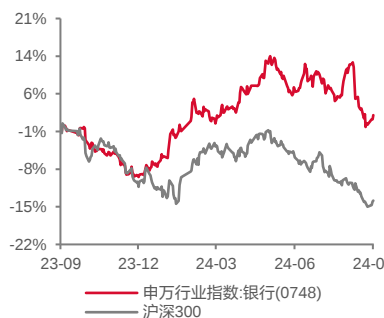
——银行业“量价质”跟踪（五）

证券分析师

王鸿行 S0630522050001

whxing@longone.com.cn

投资要点：



相关研究

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

- 核心观点：我们根据行业监管及上市银行半年报数据，更新银行涉房资产规模与风险状况。测算Q2末上市银行涉房资产约50万亿元，占总贷款的比重约为29%。结构上来看，个人住房贷款、对公贷款、贷款以外承担信用风险资产、不承担信用风险的资产占比分别为20%、5%、2%、2%。对公端，Q2房地产融资协调机制仍发挥积极作用，但政策效果随季节特征明显放缓，大中型银行对公贷款规模微幅增长；居民端，受需求较弱及提前还款影响，个人住房贷款规模继续明显收缩。资产质量方面，受益于较大处置力度及开发商融资支持效果体现，对公不良率延续下降势头；受宏观环境影响，居民信用风险加大，个人住房贷款不良率相应上升。考虑当前就业收入状况，认为住房贷款资产质量仍面临一定压力。

- 房地产行业债权融资规模：居民端下降仍较为明显，对公端政策支持效果仍体现

2024Q2末，房地产行业债权融资规模（图1所示）为57.11万亿元，与上次跟踪时（截至2024Q1末）相比，下降约6455亿元。结构上来看，居民端下降约5000亿元至38.07万亿元，一方面体现Q2住房需求弱势延续，另一方面体现提前还款意愿或随“5.17新政”后存量与新增贷款利差扩大而再次加强。对公开发贷增加约100亿元至13.77万亿元，体现银行业响应融资协调机制，对白名单项目的支持效果，但动能较Q1明显放缓；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、海外债规模小幅下降，体现现阶段弱势市场环境下开发商面临的融资约束依然较强。

- 上市银行涉及房地产行业资产规模：对公贷款增长、个贷减少，涉房资产占比继续下降

对公房地产贷款：至2024Q2末，上市银行对公房地产贷款规模约8.88万亿元，较2023年末增加近4900亿元，占总贷款比重约为5.21%，与2023年末持平（图2所示）。其中，国有行与股份制银行在支持开发商融资中发挥主力作用，其对公房地产贷款规模均实现增长，占比趋于平稳（图3所示）；城商行所在区域市场多为一二线城市，在支持开发商融资方面也发挥较大作用，其对公房地产贷款规模也实现增长，但占比延续下降。农商行由于其客户规模较小、所在县域市场较为低迷，对公房地产贷款规模与占比延续下降。

个人住房贷款：至2024Q2末，上市银行个人住房贷款规模约为34.13万亿元，较2023年末下降约3200亿元，占总贷款的比重约为20%，下降约1.37个百分点（图4所示）。其中，国有行受市场需求较弱、提前还款意愿较强等因素影响，个人住房贷款规模延续下降（图5所示）；股份制银行与城商行在北京、长三角、珠三角等区域占比较高，“5.17新政”后相对受益，个人住房贷款规模稳中略有增长；农商行受县域需求较弱影响，规模继续下降。

贷款以外承担信用风险的资产：至2024Q2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6所示，主要包括表内非标投资、债券投资、表外承诺）约5510亿元，较2023年末增加379亿元，或与前述全国性银行响应融资协调机制，加大对白名单项目支持力度有关，该类资产占总贷款的比重（图7所示）约为2.13%。

不承担信用风险的资产：至2024Q2末，5家样本股份制银行不承担信用风险的资产（图6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5335亿元，较2023年末下降约590亿元，占总贷款的比重（图7所示）约为2.06%。

- 房地产资产质量：对公风险继续放缓，个贷风险温和上升

对公房地产贷款：2023年以来，房地产政策积极，开发商违约面积明显收敛，不良斜率明显放缓。2023下半年，开发商融资支持力度较大且前期不良处置效果体现，不良率拐点初现。2024上半年，化解风险效果依然体现，不良率进一步下降。测算19家样本银行对公房地产贷款加权平均不良率(图8所示)自4.26%(2023年末)下降至4.04%(2024年6月末)。同期，大行对公房地产贷款不良率由5.48%下降至5.32%。

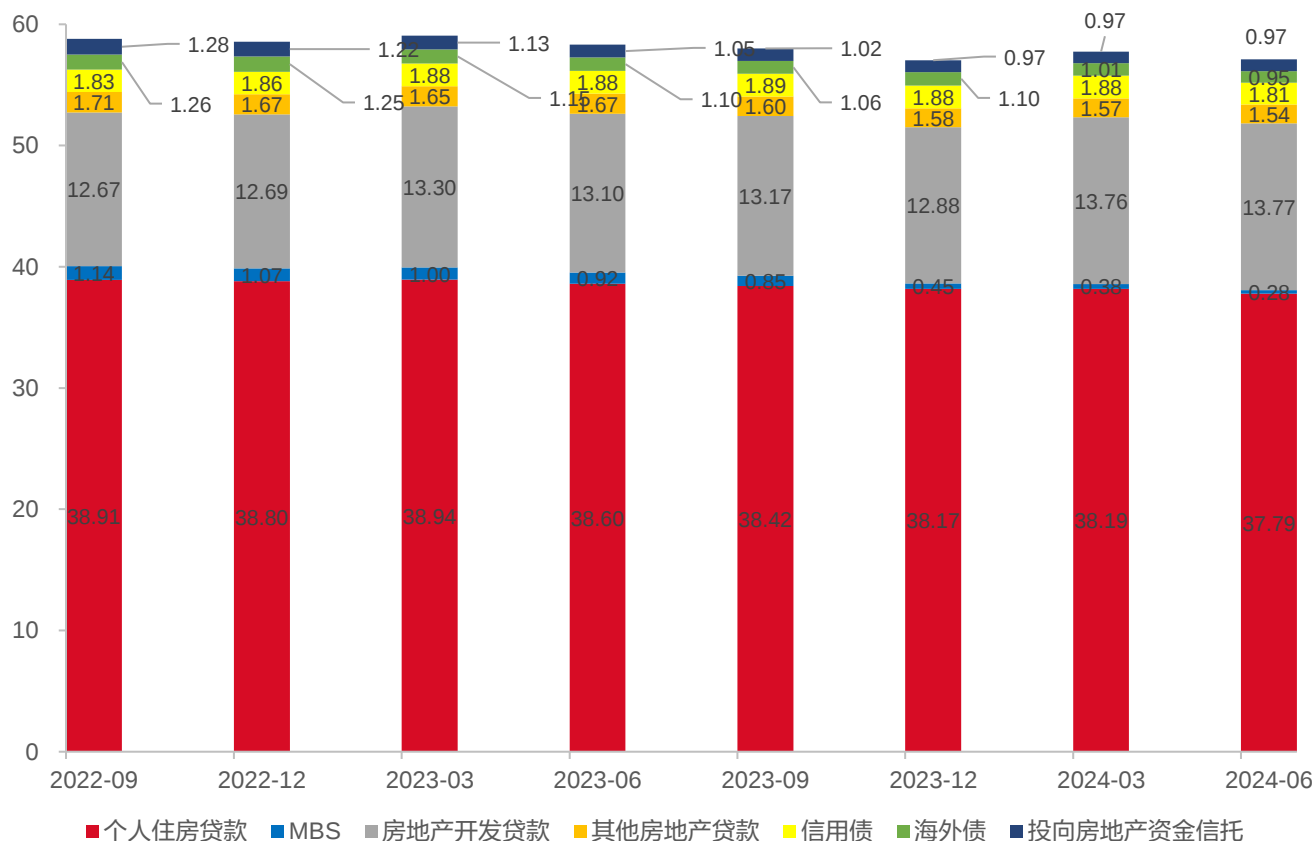
个人住房贷款：2024上半年，受宏观环境影响，生成端压力延续，个人住房贷款不良率继续上升。测算19家样本上市银行个人住房贷款加权平均不良率(图9所示)从0.47%(2023年末)上升至0.56%(2024年6月末)。同期，大行由0.46%上升至0.57%。考虑当前居民就业及收入状况，2024下半年个人住房贷款质量或进一步小幅走弱。

- **投资建议：**对公房地产风险明显放缓利于板块估值修复。受宏观环境影响，居民信用风险温和上升，但考虑其极度分散业务属性及银行较强处置力度，预计整体风险可控。9月以来市场风险明显释放，建议关注客户基础良好的国有银行与区域经济扎实的中小银行，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：**个人住房贷款不良率大幅上升；开发商偿债能力大幅恶化。

图表目录

图 1 房地产行业债权融资规模继续下降 单位：万亿元	4
图 2 2024 上半年上市银行对公房地产贷款规模上升，占比区域稳定 右轴单位：亿元	4
图 3 2024 上半年区域性银行对公房地产贷款占比继续下降，国有行与股份行稳定	5
图 4 2024 上半年上市银行个人住房贷款规模与占比继续下降 右轴单位：亿元	5
图 5 2024 上半年各类银行个人住房占比继续下降.....	6
图 6 Q2 样本股份行涉房资产规模，单位：亿元	6
图 7 Q2 样本股份行涉房资产占总贷款比重继续下降.....	6
图 8 2024 上半年对公房地产贷款不良率下降	7
图 9 2024 上半年个人住房贷款不良率上升	7

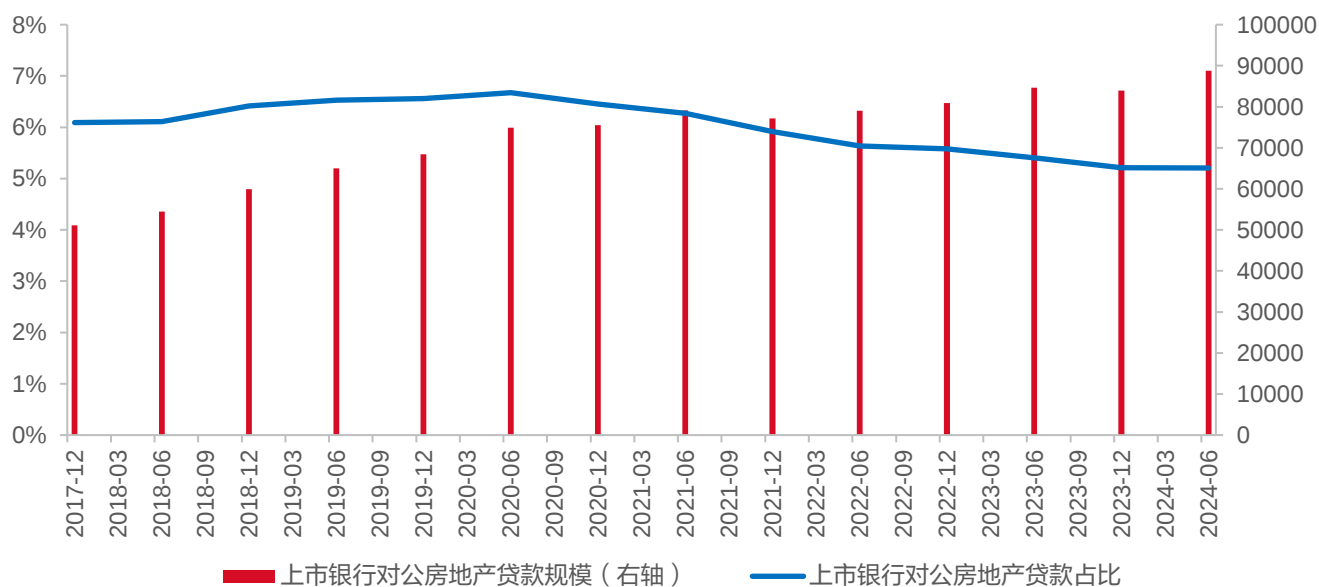
图1 房地产行业债权融资规模继续下降 单位：万亿元



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

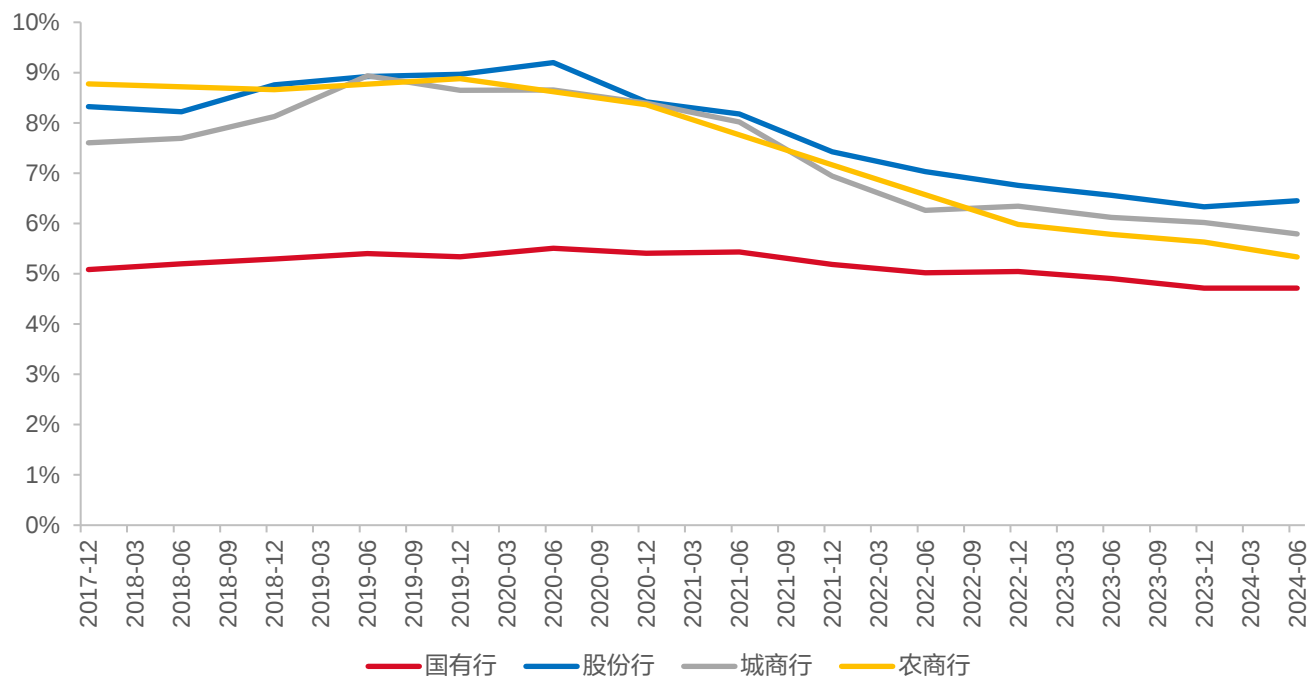
注：1、其他房地产贷款主要包括：经营性物业贷款、并购贷款、住房租赁贷款等；2、投向房地产资金信托规模截至 2023 年末。

图2 2024 上半年上市银行对公房地产贷款规模上升，占比区域稳定 右轴单位：亿元



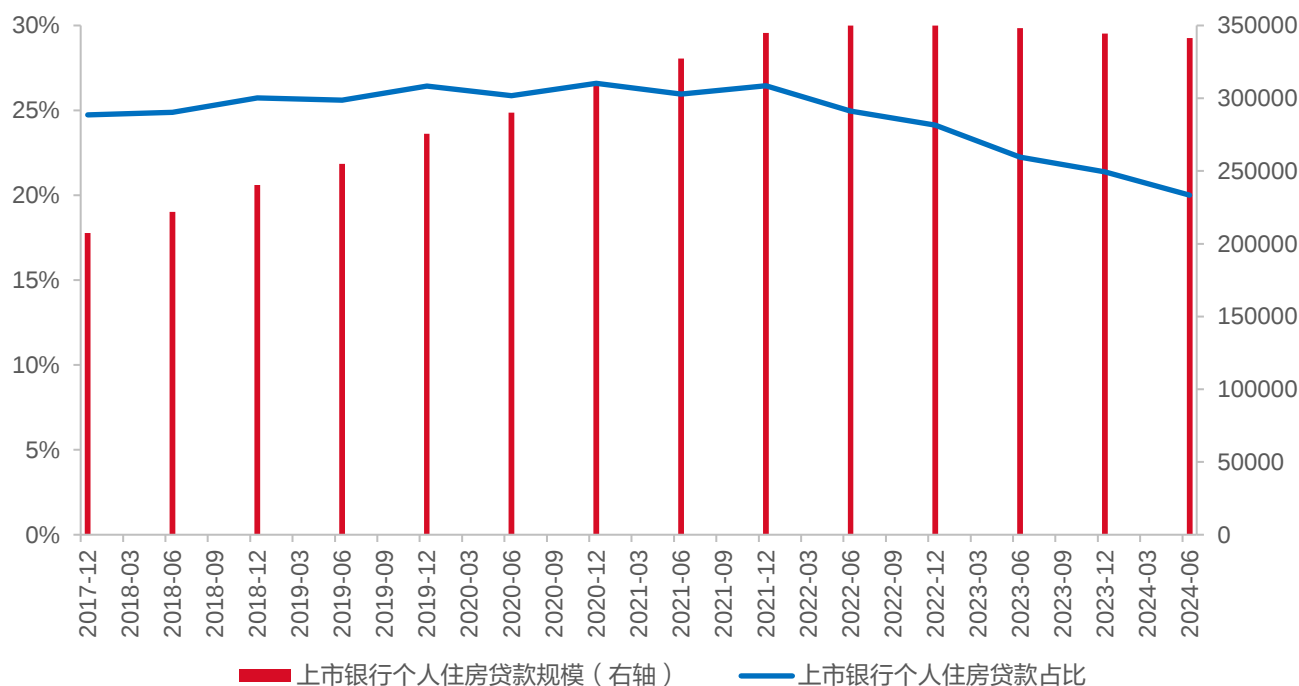
资料来源：各上市公司定期报告，Wind，东海证券研究所

图3 2024 上半年区域性银行对公房地产贷款占比继续下降，国有行与股份行稳定



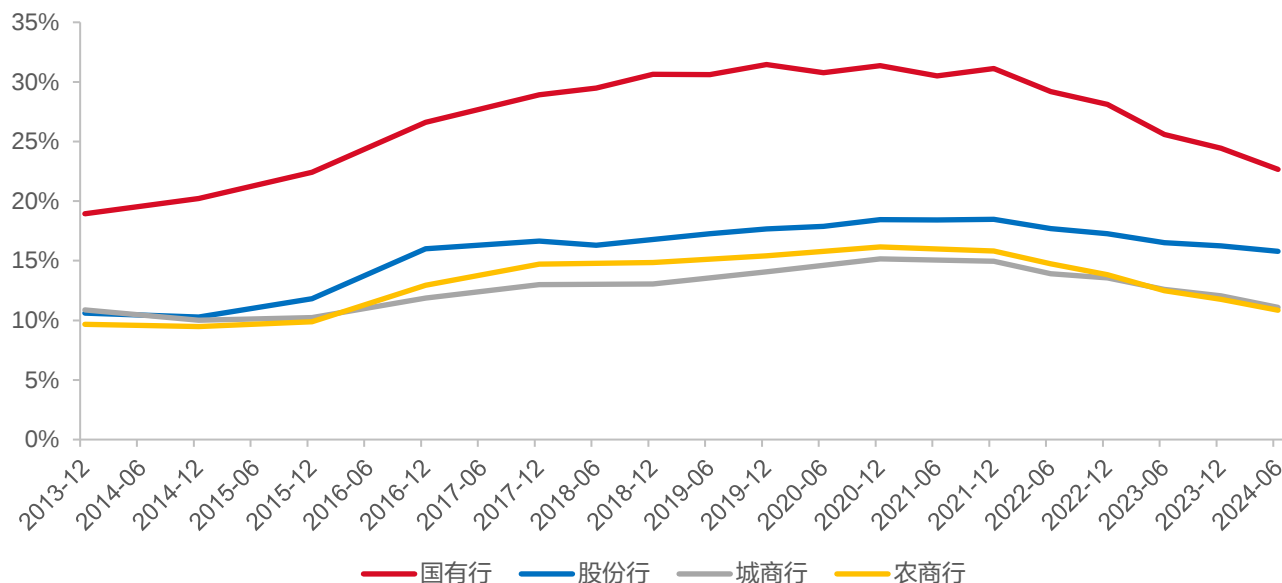
资料来源：各上市公司定期报告，Wind，东海证券研究所

图4 2024 上半年上市银行个人住房贷款规模与占比继续下降 右轴单位：亿元



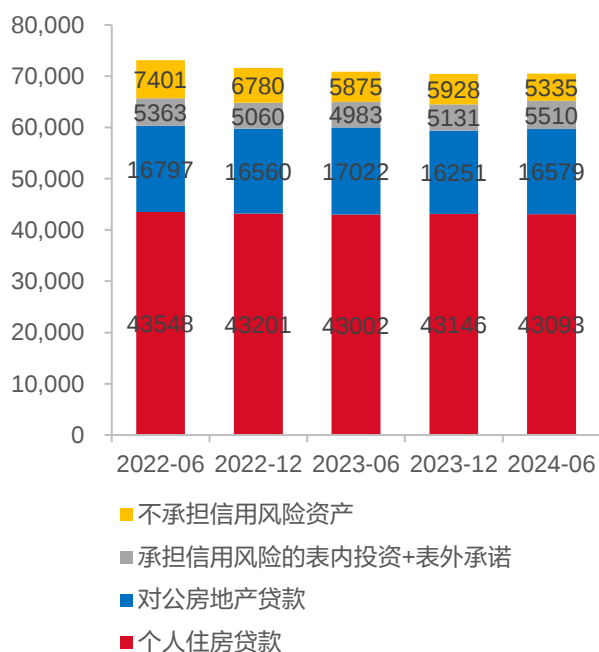
资料来源：各上市公司定期报告，Wind，东海证券研究所

图5 2024 上半年各类银行个人住房占比继续下降



资料来源：各上市公司定期报告，Wind，东海证券研究所

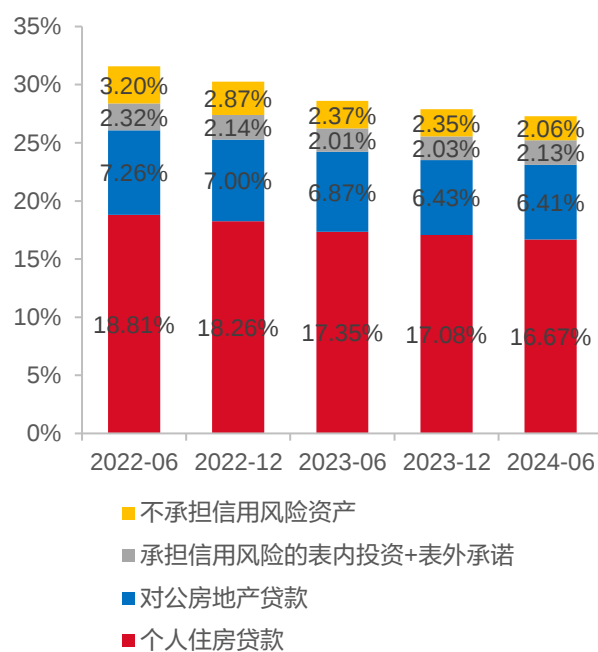
图6 Q2 样本股份行涉房资产规模，单位：亿元



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。

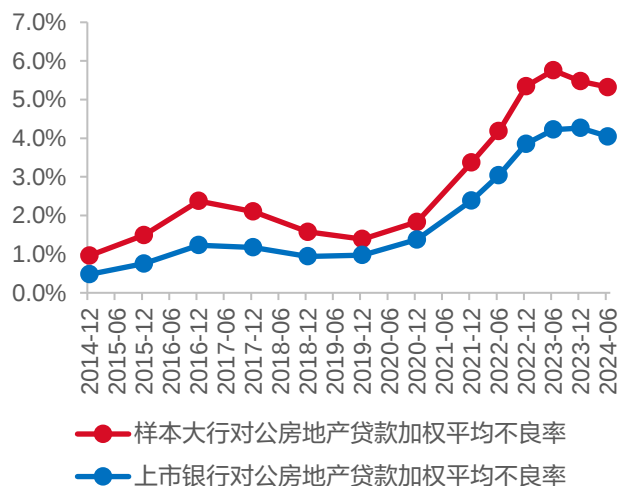
图7 Q2 样本股份行涉房资产占总贷款比重继续下降



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。

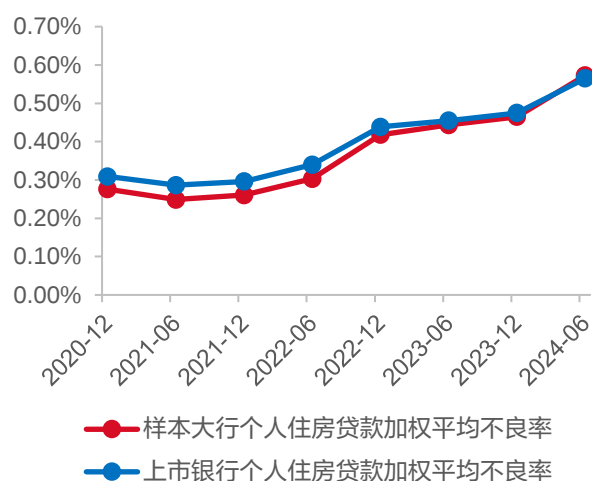
图8 2024 上半年对公房地产贷款不良率下降



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 5 家城商行。

图9 2024 上半年个人住房贷款不良率上升



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所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
 座机：(8621) 20333275
 手机：18221959689
 传真：(8621) 50585608
 邮编：200125

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
 座机：(8610) 59707105
 手机：18221959689
 传真：(8610) 59707100
 邮编：100089