

## 抵债房产加速处置下，银行涉房风险再观察

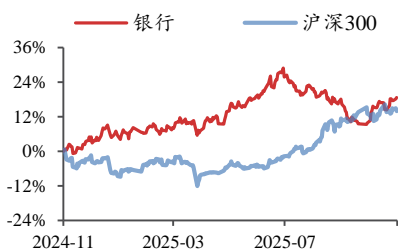
——行业点评报告

银行

2025年11月12日

投资评级：看好（维持）

行业走势图



数据来源：聚源

### 相关研究报告

《存款非银化对流动性风险指标的影响与测算——监管研究系列三》

-2025.11.11

《“稳健锚”与“增长帆”，从红利重估到能力定价——银行行业2026年年度投资策略》

-2025.11.5

《零售风险及新规影响有限，兼论信贷去抵押化——行业深度报告》

-2025.10.27

刘呈祥（分析师）

liuchengxiang@kysec.cn

证书编号：S0790523060002

丁黄石（分析师）

dinghuangshi@kysec.cn

证书编号：S0790524040004

### 银行加速处置抵债房产，源于资本、盈利、市场风险等多重考量

据第一财经新闻报道，多家银行在京东、阿里等资产交易平台加速推进房产直售业务。这类“银行直住房”不同于法拍房产，其主要来自不良贷款处置时取得的抵债资产，银行具有完整产权，故在出售时避免了法律纠纷。在零售风险上行时期，银行加快抵债房产处置速度或源于：**(1) 降低资本消耗**，根据财政部《银行抵债资产管理办法》，银行取得抵债不动产和股权后应于两年内处置，若超期未处置，则在资本计量时施加惩罚性风险权重。商业银行法修订稿拟将处置期延长至5年，同时新资本管理办法将超过处置期的非自用不动产风险权重由1250%调降至400%，但当前上市银行资本普遍稀缺，抵债房产累计将进一步消耗资本，故加速处置可缓解资本压力；**(2) 补充盈利**，当前银行营收增长仍承压，不良资产处置成为传统业务之外的利润新增长点，处置手段包括核销、清收、转让、ABS、抵债等。银行将抵债房产折价出售，可有效加快资金回收，补充当期利润；**(3) 规避房价波动**，银行加速处置抵债房产或源于房价预期因素，若抵债房产处置周期进一步拉长，当未来房地产市场修复不及预期时，其回收率将下降，故当期折价出售可规避市场风险。

### ● 上市银行抵债资产规模及减值准备计提比例均分化

上市银行抵债资产呈如下特征：**(1) 同类行抵债资产规模差别较大**，如四大行中工行，股份行中民生和平安银行，其抵债资产规模及占比不良均高，反映其通过抵债处置不良力度较大，这主要受银行不良处置偏好及客户行为（抵押物是否充足及意愿）影响；**(2) 银行抵债资产结构不同**，截至2025中报工行抵债资产绝大部分为房屋及建筑物，民生银行抵债资产中运输工具占比达67%，而上海银行抵债资产无不动产，银行在与客户确定抵债资产类型时或处于被动接受方；**(3) 抵债资产减值准备计提比例存在差异**，部分银行100%计提，另有银行计提比例较低，这一方面受抵债资产类型影响，如民生银行2025中报抵债资产大部分为运输工具，故计提比例仅为13.6%，另一方面或本身计提不充分，如郑州银行2025中报抵债资产规模37亿元绝大部分为房屋及建筑物，但均认定未出现减值，相较可比银行其抵债资产拨备计提不充分；**(4) 国有行对抵债资产处置速度加快**，如建设银行2025上半年处置规模已超过2022-2024历年水平，中国银行、交通银行2024年处置规模分别为19亿元和4.5亿元，显著高于往年水平，或反映国有行通过加速抵债资产流转来释放资本空间同时补充盈利的诉求。

### ● 内评法下风险参数启示：一、二线城市涉房风险或可控，部分区域仍承压

住房类抵押品尚具有较高的变现价值，故在各类零售贷款中，住房抵押贷款较合格循环零售及其他零售违约损失率更低，同时内评法下各家银行敞口分布及违约参数具有如下特征：**(1) 风险敞口及客户主要集中在低违约概率区间**，2025中报6家行违约概率低于10%的客户和敞口占比整体超95%；**(2) 高违约概率所对应的户均敞口并非最高**，如农业银行户均风险敞口最高为60.4万元/户，对应违约概率区间为[0.50,0.75]；中国银行户均风险敞口最高为70.6万元/户，对应违约概率区间为[0.75,2.75]，这意味着并非高敞的客户对应了更高的违约概率，或反映了当前一、二线城市（户均敞口高）客户违约概率低，三、四线城市（户均敞口低）客户违约概率反而高的现象；**(3) 当违约概率小于100%时，各违约区间所对应违约损失率变化幅度有限**，当违约概率达100%时，违约损失率明显跳升，这一定程度上反映了抵押品价值与客户违约意愿的强相关性，即当抵押品可收回价值较高时，客户仍有偿还贷款的意愿，违约概率小于100%，只有当抵押品价值严重缩水时，客户方放弃抵押品选择违约，此时银行通过变现抵押品收回的价值亦相对有限。故对于房抵贷客户集中于一、二线城市的银行，其风险或处可控区间，结合抵债资产数据看，重庆、贵阳、郑州等城市涉房风险修复仍待观察，其属地城商行涉房资产质量或仍有压力。

● **风险提示**：宏观经济增速下行，政策落地不及预期等。

附表 1: 新资本管理办法将超处置期抵债房产风险权重由 1250% 降至 400%

抵债资产	处置期	资本占用	
		旧办法	新办法
被动持有非自用 不动产	处置期内	100%	100%
	超处置期	1250%	400%
被动持有非工商 企业股权	处置期内	400%	250%
	超处置期	1250%	1250%

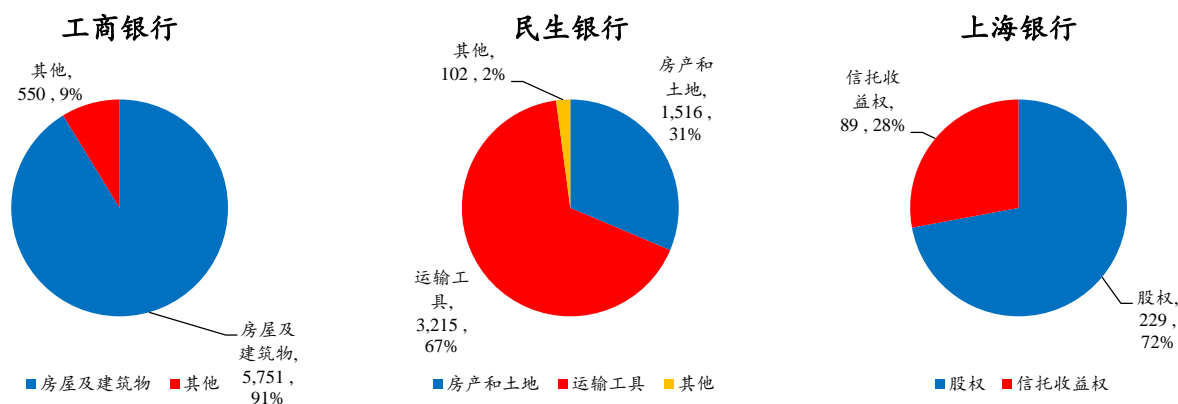
资料来源: 国家金融监管总局、开源证券研究所

附表 2: 国有行近年处置抵债资产规模明显上升 (单位: 百万元)

银行	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025H
建设银行	649	652	376	166	151	122	230
中国银行	276	602	353	232	644	1,902	204
交通银行	86	109	93	37	74	450	85
民生银行	1,505	4,066	1,588	1,426	2,329	1,761	937
平安银行	1,458	1,451	1,374	276	267	147	195

数据来源: 各银行财报、开源证券研究所

附图 1: 各类银行抵债资产结构差异显著, 如工商银行以房产为主, 民生银行运输工具占比高 (单位: 百万元)



数据来源: 各银行财报、开源证券研究所

**附表3：部分区域城商行抵债资产规模大，占比不良比例高，同时尚未充分计提减值准备（单位：百万元）**

银行	抵债资产（总额）				减值准备计提比例				抵债资产/不良贷款			
	2023	2024H	2024	2025H	2023	2024H	2024	2025H	2023	2024H	2024	2025H
工商银行	6,502	6,188	6,186	6,301	47.9%	47.9%	48.1%	47.5%	1.8%	1.6%	1.6%	1.6%
建设银行	1,122	1,098	1,018	786	65.5%	65.8%	75.1%	78.1%	0.3%	0.3%	0.3%	0.2%
农业银行	2,101	2,082	2,042	2,021	33.1%	29.9%	40.9%	41.9%	0.7%	0.6%	0.6%	0.6%
中国银行	3,980	3,653	2,664	2,416	20.8%	20.8%	18.3%	16.1%	1.6%	1.4%	1.0%	0.8%
邮储银行	111	98	57	36	25.2%	33.7%	33.3%	33.3%	0.2%	0.1%	0.1%	0.0%
交通银行	1,384	1,336	956	905	31.7%	36.1%	45.3%	42.4%	1.3%	1.2%	0.9%	0.8%
招商银行	556	558	511	505	25.0%	26.2%	25.0%	27.1%	0.9%	0.9%	0.8%	0.8%
浦发银行	652	662	822	806	31.3%	32.5%	29.2%	30.4%	0.9%	0.9%	1.1%	1.1%
兴业银行	635	865	1,232	1,424	25.2%	18.6%	12.4%	14.4%	1.1%	1.4%	2.0%	2.2%
中信银行	2,369	2,348	2,286	2,271	48.0%	48.3%	49.5%	49.9%	3.7%	3.5%	3.4%	3.4%
民生银行	5,299	5,474	4,941	4,878	14.2%	12.4%	16.2%	13.6%	8.1%	8.4%	7.5%	7.4%
光大银行	314	252	246	246	53.2%	66.3%	66.3%	67.9%	0.7%	0.5%	0.5%	0.5%
平安银行	1,793	4,956	5,095	5,102	88.5%	30.3%	38.2%	36.2%	5.0%	13.6%	14.3%	14.2%
华夏银行	2,193	1,904	2,133	2,086	79.8%	79.4%	66.9%	60.6%	5.7%	4.9%	5.6%	5.4%
浙商银行	1,418	1,407	801	922	22.1%	22.6%	24.6%	23.0%	5.8%	5.5%	3.1%	3.6%
北京银行	698	698	692	502	70.9%	70.9%	70.7%	59.0%	2.6%	2.5%	2.4%	1.6%
上海银行	612	596	317	317					3.7%	3.5%	1.9%	1.9%
江苏银行	314	314	321	320	51.9%	51.9%	50.8%	51.3%	1.9%	1.7%	1.7%	1.6%
南京银行	751	751	749	1,420	15.0%	15.0%	22.8%	11.5%	7.6%	7.5%	7.2%	12.2%
宁波银行	32	33	51	52	75.0%	72.7%			0.3%	0.3%	0.5%	0.4%
杭州银行	6	7	7	7					0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
长沙银行	372	373	370	370	45.7%	48.8%	55.9%	55.9%	6.6%	6.0%	5.8%	5.3%
成都银行	511	508	510	510	34.1%	34.3%	36.1%	36.1%	12.1%	10.9%	10.4%	9.3%
重庆银行	107	75	44	2,128	10.3%	10.7%	12.7%	0.3%	2.1%	1.4%	0.8%	36.4%
贵阳银行	1,010	1,344	1,493	1,749	2.4%	1.7%	7.6%	6.5%	19.6%	24.5%	27.9%	30.0%
青岛银行	6	10	10	10	15.0%	9.4%	22.9%	36.5%	0.2%	0.3%	0.2%	0.2%
齐鲁银行	603	589	547	531	59.2%	83.4%	87.0%	89.3%	15.9%	14.5%	13.6%	13.1%
郑州银行	2,356	2,857	2,857	3,704					34.9%	40.9%	41.3%	51.7%
苏州银行	0	0	24	24							0.9%	0.8%
西安银行	232	232	232	232	24.1%	24.1%	24.1%	25.0%	8.5%	6.3%	5.7%	5.0%
厦门银行	6	6	6	6	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.4%	0.4%	0.4%	0.3%
沪农商行	41	45	45	44	39.4%	37.1%	38.5%	42.7%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%
渝农商行	36	35	225	225	9.9%	22.3%	3.9%	3.9%	0.4%	0.4%	2.7%	2.5%
青农商行	47	0	1	1	100.0%				1.0%			
紫金银行	7	7	7	5	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.3%	0.3%	0.3%	0.2%
无锡银行	0	0	0	0								
苏农银行	0	0	0	0								
江阴银行	17	17	17	71					1.5%	1.4%	1.6%	6.3%
瑞丰银行	0	0	0	0								
常熟银行	8	22	59	59	63.8%	24.7%	75.1%	75.1%	0.5%	1.2%	3.2%	3.1%
张家港行	43	45	39	39	44.2%	42.2%	53.2%	53.2%	3.6%	3.5%	3.0%	2.8%

数据来源：Wind、开源证券研究所

**附表 4：住房抵押贷款风险敞口/客户数集中在低违约概率区间，且违约贷款对应户均敞口并非最高**

银行	违约概率区间	风险暴露占比		客户数占比		户均敞口 (万元)		平均违约概率		平均违约损失	
		2024	2025H	2024	2025H	2024	2025H	2024	2025H	2024	2025H
工商银行	[0.00,0.15)	51.7%	52.9%	53.3%	53.8%	43.5	43.4	0.1%	0.1%	30.8%	30.8%
	[0.15,0.25)	11.8%	10.5%	10.1%	9.4%	52.3	49.3	0.2%	0.2%	32.3%	32.1%
	[0.25,0.50)	9.6%	9.0%	9.4%	9.2%	46.1	43.2	0.3%	0.3%	30.4%	30.2%
	[0.50,0.75)										
	[0.75,2.50)	21.1%	21.4%	21.2%	21.0%	44.7	45.0	2.0%	2.0%	29.8%	29.9%
	[2.50,10.00)										
	[10.00,100.00)	4.9%	5.2%	5.2%	5.5%	42.3	41.6	21.1%	21.2%	27.5%	27.4%
	100 (违约)	0.9%	1.0%	0.9%	1.0%	42.9	43.0	100.0%	100.0%	43.3%	44.2%
合计					44.8	44.1	2.4%	2.6%	30.7%	30.7%	
建设银行	[0.00,0.15)										
	[0.15,0.25)	4.2%	6.5%	7.5%	7.7%	22.9	34.4	0.2%	0.2%	23.5%	25.3%
	[0.25,0.50)	59.1%	61.1%	59.4%	62.6%	40.9	40.1	0.4%	0.4%	24.3%	24.3%
	[0.50,0.75)	20.6%	19.4%	18.7%	17.4%	45.3	45.9	0.7%	0.7%	25.7%	25.7%
	[0.75,2.50)	9.6%	6.6%	7.7%	6.1%	50.9	44.8	1.5%	1.6%	25.5%	25.1%
	[2.50,10.00)	3.1%	3.0%	3.1%	2.8%	40.7	44.0	5.7%	5.7%	25.1%	25.1%
	[10.00,100.00)	2.7%	2.6%	2.8%	2.7%	39.1	39.6	18.8%	19.8%	25.0%	25.0%
	100 (违约)	0.7%	0.8%	0.7%	0.8%	40.7	41.8	100.0%	100.0%	58.7%	60.7%
合计					41.1	41.1	1.9%	2.0%	25.0%	25.0%	
农业银行	[0.00,0.15)										
	[0.15,0.25)	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	44.8	43.7	0.2%	0.2%	21.8%	21.9%
	[0.25,0.50)	65.6%	65.7%	67.9%	67.8%	42.0	42.2	0.4%	0.4%	25.0%	25.0%
	[0.50,0.75)	19.4%	19.0%	14.0%	13.7%	60.4	60.4	0.5%	0.5%	27.7%	27.8%
	[0.75,2.50)	10.2%	10.1%	12.7%	12.8%	34.7	34.2	1.1%	1.1%	25.4%	25.6%
	[2.50,10.00)	1.9%	2.2%	2.4%	2.6%	35.1	38.1	5.2%	5.2%	25.5%	25.6%
	[10.00,100.00)	1.8%	1.9%	1.9%	2.0%	39.6	40.6	43.8%	41.1%	26.3%	26.2%
	100 (违约)	0.7%	0.8%	0.7%	0.7%	45.5	45.7	100.0%	100.0%	40.7%	42.2%
合计					43.5	43.6	2.1%	2.1%	25.7%	25.7%	
中国银行	[0.00,0.15)	39.5%	38.1%	38.5%	37.1%	55.3	55.5	0.1%	0.1%	28.1%	28.2%
	[0.15,0.25)	11.9%	12.9%	13.5%	14.3%	47.5	48.8	0.2%	0.2%	26.3%	26.5%
	[0.25,0.50)	14.8%	15.4%	16.9%	17.6%	47.2	47.2	0.4%	0.4%	26.2%	26.3%
	[0.50,0.75)	8.6%	9.0%	9.2%	9.8%	50.6	49.3	0.6%	0.6%	21.9%	21.8%
	[0.75,2.50)	19.4%	18.4%	15.1%	14.0%	69.6	70.6	1.1%	1.1%	28.2%	27.9%
	[2.50,10.00)	3.7%	3.9%	4.3%	4.4%	47.2	47.8	3.2%	3.2%	24.4%	24.4%
	[10.00,100.00)	1.5%	1.6%	1.8%	1.9%	45.0	46.1	34.7%	34.7%	20.7%	21.6%
	100 (违约)	0.6%	0.7%	0.6%	0.7%	47.3	50.2	100.0%	100.0%	47.9%	48.9%
合计					54.0	54.0	1.6%	1.7%	26.9%	26.9%	
交通银行	[0.00,0.15)	26.4%	26.1%	24.2%	23.9%	63.4	63.7	0.1%	0.1%	21.7%	22.0%
	[0.15,0.25)	3.8%	3.4%	2.9%	2.5%	74.9	79.6	0.2%	0.2%	24.8%	25.8%
	[0.25,0.50)	39.8%	38.5%	39.2%	37.4%	58.9	60.2	0.3%	0.4%	24.5%	24.8%
	[0.50,0.75)	12.2%	13.4%	13.8%	14.7%	51.2	53.2	0.7%	0.8%	26.5%	27.1%
	[0.75,2.50)	9.7%	10.6%	11.3%	12.6%	50.1	49.4	1.4%	1.5%	27.1%	27.5%
	[2.50,10.00)	5.7%	5.4%	5.8%	5.9%	56.4	54.1	3.9%	4.3%	31.0%	30.4%
	[10.00,100.00)	1.8%	1.8%	2.1%	2.1%	50.4	48.8	24.7%	23.8%	27.7%	27.6%
	100 (违约)	0.6%	0.8%	0.8%	0.8%	40.9	53.3	100.0%	100.0%	41.1%	40.3%
合计					57.9	58.5	1.6%	1.9%	24.8%	25.2%	
招商银行	[0.00,0.15)	37.8%	38.5%	31.6%	32.2%	101.8	101.8	0.1%	0.1%	31.1%	31.4%
	[0.15,0.25)	32.1%	32.1%	35.2%	35.2%	77.5	77.7	0.2%	0.2%	32.2%	32.8%
	[0.25,0.50)	11.4%	11.0%	11.6%	11.4%	83.2	82.3	0.4%	0.4%	32.8%	33.4%
	[0.50,0.75)	5.0%	4.8%	5.4%	5.2%	78.9	77.5	0.6%	0.6%	32.6%	33.2%
	[0.75,2.50)	8.9%	8.7%	9.9%	9.7%	77.2	76.9	1.3%	1.3%	32.5%	33.2%
	[2.50,10.00)	3.0%	3.0%	3.9%	3.9%	66.5	66.7	4.3%	4.3%	32.3%	33.1%
	[10.00,100.00)	1.3%	1.4%	1.9%	1.9%	60.3	61.2	33.0%	34.1%	32.2%	32.9%
	100 (违约)	0.5%	0.5%	0.6%	0.5%	69.2	70.7	100.0%	100.0%	74.5%	77.7%
合计					85.1	85.1	1.3%	1.3%	32.1%	32.6%	

数据来源：各银行第三支柱报告、开源证券研究所（注：不同银行户均敞口无法纵向对比，源于部分银行客户数按债项数披露）

## 特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

## 分析师承诺

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。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

## 股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

## 分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

## 法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。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。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。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。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。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。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享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。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

## 开源证券研究所

### 上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼3层  
邮编：200120  
邮箱：research@kysec.cn

### 北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层  
邮编：100044  
邮箱：research@kysec.cn

### 深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层  
邮编：518000  
邮箱：research@kysec.cn

### 西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层  
邮编：710065  
邮箱：research@kysec.cn