

个别房地产商流动性困难对银行业信用质量影响有限

关于银行业的房地产相关风险的六点思考

2021 年 10 月 26 日

一、关于目前房地产业信用风险对银行业的总体影响

我们认为，最近恒大等房地产公司出现的流动性问题局限于个别企业，对国内银行业并无严重负面影响，银行业的房地产业风险总体可控。同时，由于房地产业涉及多个上下游行业，加之按揭贷款在银行资产负债表中的重要占比，银行业的健康程度和房地产市场的总体稳定息息相关，因此“稳地价、稳房价、稳预期”对于银行业信用质量的中长期稳定是很重要的。截至 2021 年 6 月末，国内银行业金融机构人民币贷款总额为 185 万亿元，其中房地产开发贷款占 6.6%，个人住房贷款占 19.7%；国内 19 家系统重要性银行的房地产开发贷总额约为 7.6 万亿元，占银行业金融机构 12.23 万亿元房地产开发贷的 62%。

分析师

邹雪飞, CPA

北京

Eric.zou@spgchinaratings.cn

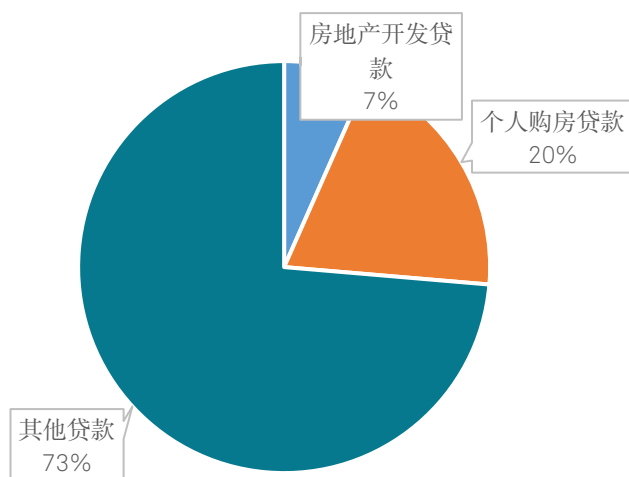
李迎, CFA, FRM

北京

Ying.li@spgchinaratings.cn

图 1

截至 2021 年 6 月末银行业金融机构房地产相关贷款占比



资料来源：中国人民银行，经标普信评收集及整理。

版权©2021 标普信用评级（中国）有限公司。版权所有。

虽然银行业总体风险可控，但是个别中小银行由于对房地产企业敞口较高，叠加疫情对资产质量的影响以及存量坏账，可能存在较大资本压力，需要充实资本来修复资产负债表。目前银行业系统流动性充足，我们预计中小银行的流动性将保持稳定，给个别高风险银行补充资本，清理坏账赢得了时间。

二、关于银行业的房地产业开发贷款敞口

由于多年来严格的银行业监管，国内主要银行对房地产企业的信用风险敞口可控且分散，有利于控制房地产企业风险对银行业的影响。

我们认为，对于有着有效的贷款集中度管理的银行，在个别房地产企业（即使是大型开发商）出现流动性困难时，对银行造成的负面影响一般仅局限于一定程度的拨备提升，对于银行的资本充足性和总体信用状况不会构成重大威胁。以恒大、华夏幸福、花样年、四川蓝光和新力控股为例，这五家房地产企业截至 2021 年 6 月末的金融机构借款金额约为 5,809 亿元，仅为国内商业银行业贷款总额的 0.37%。因此，我们认为个别房地产商的经营不善不会对银行业的总体资产质量造成重大负面影响。

表 1

截至 2021 年 6 月末个别高风险房地产商的金融负债规模

（单位：百万元）	金融机构借款	应付债券	合计
中国恒大集团	393,889	177,886	571,775
华夏幸福基业股份有限公司	108,741	74,972	183,713
四川蓝光发展股份有限公司	40,079	21,213	61,292
新力控股（集团）有限公司	23,556	625.52	24,181
花样年集团（中国）有限公司	14,591	6,629	21,220
合计	580,855	281,326	862,181

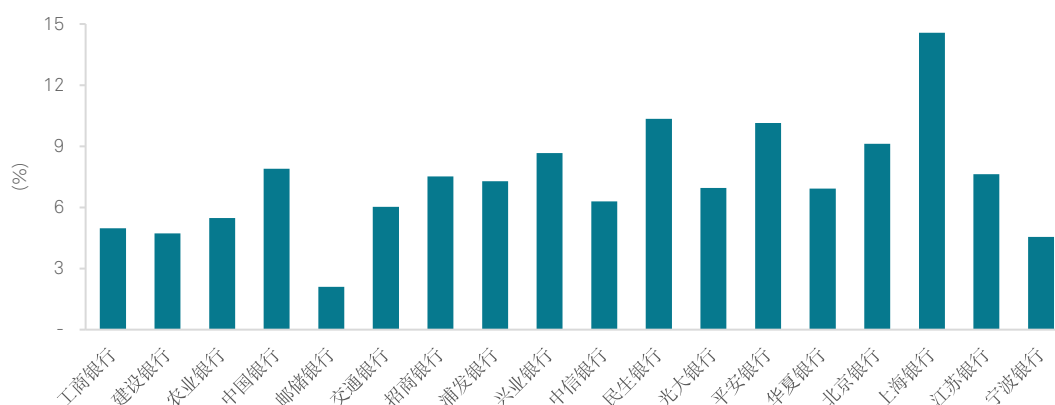
资料来源：公司公开信息，经标普信评收集及整理。

版权©2021 标普信用评级（中国）有限公司。版权所有。

国内银行业对房地产开发业的风险敞口可控。以 19 家国内系统重要性银行为例，截至 2021 年 6 月末，其中 18 家银行（不含广发银行）的房地产贷款总额/总贷款比率为 6.3%，最高为上海银行（占比为 14.6%），最低为邮储银行（占比为 2.1%）。

图 2

截至 2021 年 6 月末部分银行房地产贷款占总贷款比率



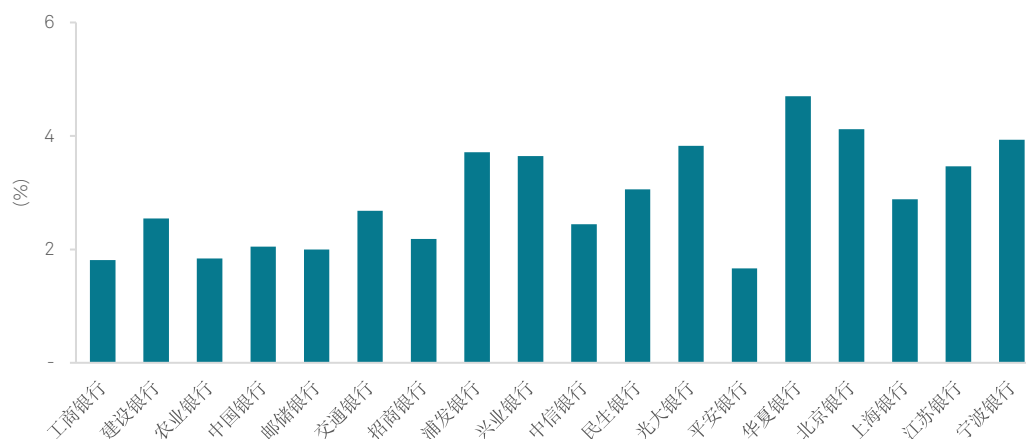
资料来源：公司公开信息，经标普信评收集及整理。

版权©2021 标普信用评级（中国）有限公司。版权所有。

房地产开发业涉及多个上下游行业，比如建筑工程施工、建筑材料、家用电器等；同时，如果房地产行业风险影响地方政府卖地收入，还会影响到地方财政和城投公司。如果房地产开发业的风险从个案风险演化为行业性风险，则很可能对银行业资产质量带来更加深刻的负面影响。但是我们认为目前国内房地产业风险总体可控，出现极端情景的可能性低。举例来讲，国内 19 家系统重要性银行的建筑业贷款合计约为 2.9 万亿元，占其贷款总额的 2.4%。

图 3

截至 2021 年 6 月末部分银行建筑业贷款占总贷款比率



资料来源：公司公开信息，经标普信评收集及整理。

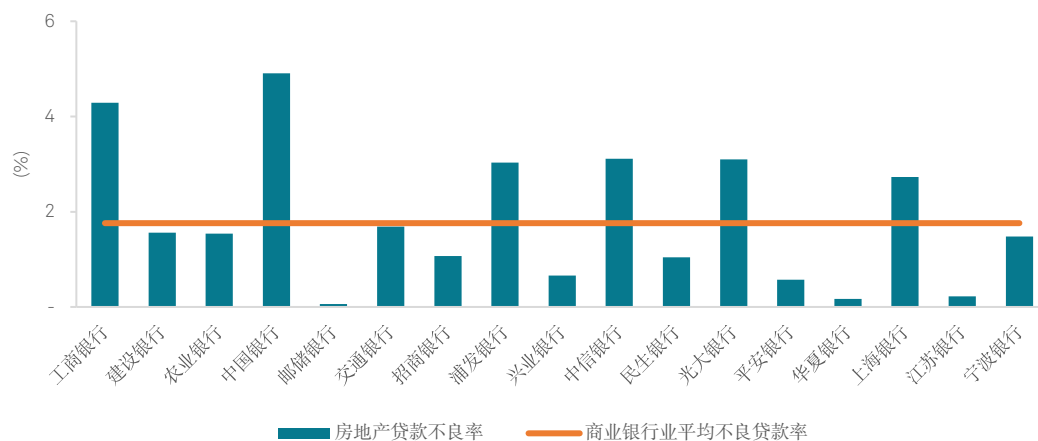
版权©2021 标普信用评级（中国）有限公司。版权所有。

三. 关于银行业的房地产开发贷不良水平

个别房地产企业最近出现的流动性困难可能在一定程度上推高房地产贷款的不良率，考虑到房地产市场总体风险可控，我们预计房地产贷款的总体不良率将保持在正常合理水平。以国内系统重要性银行为例，截至 2021 年 6 月末，其中 17 家银行（广发银行和北京银行公开数据不可得）的平均房地产贷款不良率为 2.43%，较 1.76% 的商业银行业平均不良贷款率高出 0.67 个百分点。

图 4

截至 2021 年 6 月末部分银行房地产贷款不良贷款率



资料来源：公司公开信息，经标普信评收集及整理。

版权©2021 标普信用评级（中国）有限公司。版权所有。

我们预计银行业对建筑业的贷款不良率将保持在合理水平。截至 2021 年 6 月末，17 家国内系统重要性银行（广发银行和北京银行公开数据不可得）的平均建筑业贷款不良率为 1.7%，与 1.76% 的商业银行业平均不良贷款率基本持平。

图 5

截至 2021 年 6 月末部分银行建筑业贷款不良贷款率



资料来源：公司公开信息，经标普信评收集及整理。

版权©2021 标普信用评级（中国）有限公司。版权所有。

四. 关于银行业房地产相关不良贷款的最终信用损失

对于风险很高，最终会让银行形成信用损失的个别房地产企业，我们认为银行的最终损失可控。银行的房地产贷款往往具有充足的风险缓释措施，特别是土地等抵押物。在国内地价、房价总体稳定的情况下，银行业房地产不良贷款最终信用损失可控。

如果个别房地产贷款形成不良，必然需提高相应的贷款损失准备，这会提高银行今年和明年的信用成本。结合尚未完全消化的疫情带来的中小微企业信用损失，其他行业高风险高杠杆私营企业的信用损失，部分国企僵尸企业的信用损失，以及地方银行隐形债务问题的潜在风险，2022 年银行业，特别是一些中小银行，拨备压力将继续存在。

我们认为，高风险房地产项目的抵押物能够有效控制银行最终信用损失，但对于银行今年和明年盈利性的负面影响可能不可避免。政府及监管部门明确表示，对于恒大等房地产公司风险的处理将坚持法治化的原则，严格按照法律规定的受偿顺序，充分尊重并保护债权人和产权人的合法权益。对于通常拥有优质抵押物的银行，法治化的风险化解对于银行控制最终信用损失是有利的。

我们对 19 家国内系统重要性银行做了房地产及建筑业信用损失（不良率*违约损失率）的敏感度分析。分析发现，由于这 19 家银行的总房地产以及建筑业贷款敞口约为 10.5 万亿元左右，而 2020 年这 19 家银行的总税前利润为 1.96 万亿元，如果房地产和建筑业不良率和违约损失率略有上升，银行信用成本的上升能够被利润有效消化，对盈利性以及资本的影响可控。举例来说，如果这 19 家银行的房地产和建筑业不良率增加 3 个百分点，同时假设违约贷款的违约损失率达到 50%，新增的信用损失约为 1,579 亿元，大约为这 19 家银行 2020 年税前利润的 8%，对当年税前利润/净资产比例的影响仅为 0.97 个百分点，这 19 家银行总体的税前利润/净资产比率仍然能够保持在 11% 左右，并不会构成对银行资本的侵蚀。除非发生行业性的严重风险，否则其房地产及建筑业贷款的信用损失对 19 家国内系统重要性银行的资本充足性发生严重影响的几率不大。但是，值得指出的是，当房地产及建筑业不良率显著增加时，可能会产生对其他行业的连锁反映，本敏感度分析未考虑该类风险外溢性，因此在高信用损失的极端情景下，下表会低估对银行利润和资本的影响。

表 2
房地产及建筑业信用损失敏感度分析（以 2020 年税前利润/净资产比率为基础）

税前利润/净资产 (%)	房地产及建筑业贷款不良率的提高（百分点）												
	1	3	5	7	9	11	13	15	17	19	21	23	25
10%	11.9	11.8	11.7	11.5	11.4	11.3	11.2	11.0	10.9	10.8	10.6	10.5	10.4
20%	11.9	11.6	11.4	11.1	10.8	10.6	10.3	10.1	9.8	9.5	9.3	9.0	8.8
30%	11.8	11.4	11.0	10.6	10.3	9.9	9.5	9.1	8.7	8.3	7.9	7.6	7.2
40%	11.7	11.2	10.7	10.2	9.7	9.2	8.6	8.1	7.6	7.1	6.6	6.1	5.6
50%	11.7	11.0	10.4	9.7	9.1	8.5	7.8	7.2	6.5	5.9	5.2	4.6	3.9
60%	11.6	10.8	10.1	9.3	8.5	7.7	7.0	6.2	5.4	4.7	3.9	3.1	2.3
70%	11.5	10.6	9.7	8.8	7.9	7.0	6.1	5.2	4.3	3.4	2.5	1.6	0.7
80%	11.5	10.4	9.4	8.4	7.4	6.3	5.3	4.3	3.2	2.2	1.2	0.2	-0.9

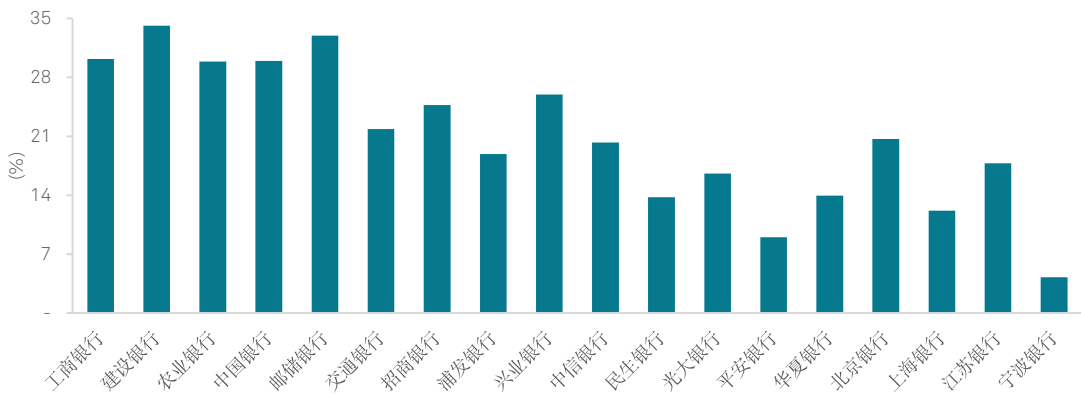
注：19 家国内系统重要性银行 2020 年的税前利润/净资产比率为 12%。
资料来源：标普信评。
版权©2021 标普信用评级（中国）有限公司。版权所有。

五. 关于个人住房按揭贷款信用质量对银行业的影响

与房地产开发贷相比，按揭市场的稳定对于国内银行业的信用状况有着更大的影响。住房按揭贷款是银行（尤其是国有大行）主要贷款类型之一。截至 2021 年 6 月末，国内银行业金融机构个人住房贷款总额为 36.4 万亿元，占银行业金融机构贷款的 20%左右；19 家国内系统重要性银行的按揭贷款规模约为 32 万亿元，占银行业个人住房贷款总额的 88%。

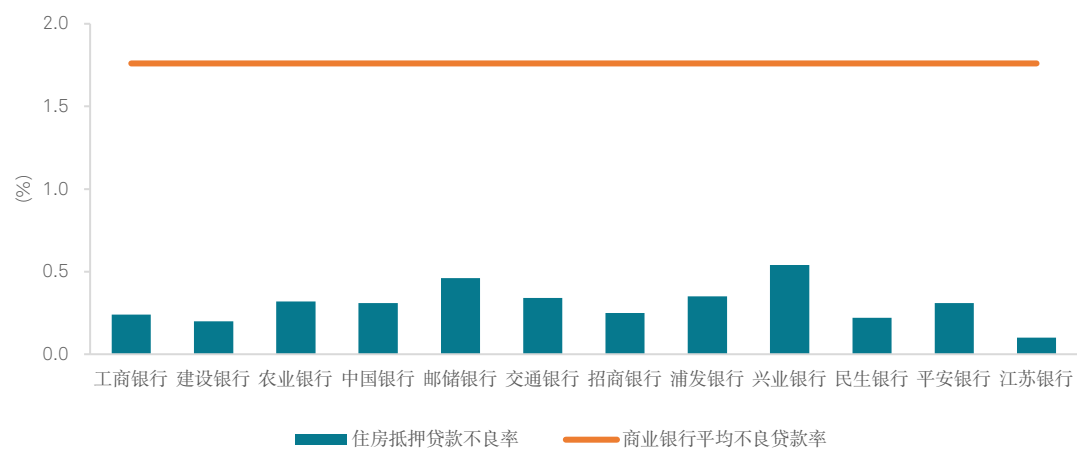
银行业多年来保持了审慎的住房按揭贷款放款标准，国内按揭贷款不良率远低于银行业平均不良水平。截至 2021 年 6 月末，12 家国内系统重要性银行（中信银行、光大银行、华夏银行、广发银行、北京银行、江苏银行和宁波银行数据不可得）的平均住房按揭贷款不良率为 0.29%，远低于 1.76%的银行业平均不良贷款率。国内房价和楼市继续保持稳定，居民对按揭贷款的还款意愿和还款能力保持稳定，对于银行业保持健康的信用质量有着重要意义。

图 6
截至 2021 年 6 月末部分银行住房按揭贷款贷款占总贷款比率



资料来源：公司公开信息，经标普信评收集及整理。
版权©2021 标普信用评级（中国）有限公司。版权所有。

图 7
截至 2021 年 6 月末部分银行住房按揭贷款不良率



资料来源：公司公开信息，经标普信评收集及整理。
版权©2021 标普信用评级（中国）有限公司。版权所有。

我们对 19 家国内系统重要性银行做了住房按揭贷款信用损失（不良率*违约损失率）的敏感度分析。分析发现，由于这 19 家银行的住房按揭贷款规模庞大，约为 32 万亿元，如果住房按揭贷款的不良率和违约损失率上升，银行信用成本的上升规模较大，对利润的影响较大。举例来说，如果这 19 家银行的住房按揭贷款不良率增加 2 个百分点，违约损失率为 40%的情景下，新增的信用损失大约为这 19 家银行 2020 年税前利润的 13%，对当年税前利润/净资产比例的影响为 1.57 个百分点，银行税前利润/净资产比例会从 12%下降到 10.4%。值得指出的是，当按揭贷款不良率显著增加时，很可能会产生对其他行业的连锁反映，本敏感度分析未考虑该类风险外溢性，因此在高信用损失的极端情景下，下表会低估对银行利润和资本的影响。

表 3
个人住房按揭贷款信用损失敏感度分析（以 2020 年税前利润/净资产比率为基础）

税前利润/ 净资产 (%)		个人住房贷款不良率的提高（百分点）														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
违约 损失 率	10%	11.8	11.6	11.4	11.2	11.0	10.8	10.6	10.4	10.2	10.0	9.8	9.6	9.4	9.2	9.1
	15%	11.7	11.4	11.1	10.8	10.5	10.2	9.9	9.6	9.3	9.1	8.8	8.5	8.2	7.9	7.6
	20%	11.6	11.2	10.8	10.4	10.0	9.6	9.2	8.9	8.5	8.1	7.7	7.3	6.9	6.5	6.1
	25%	11.5	11.0	10.5	10.0	9.5	9.1	8.6	8.1	7.6	7.1	6.6	6.1	5.6	5.1	4.6
	30%	11.4	10.8	10.2	9.6	9.1	8.5	7.9	7.3	6.7	6.1	5.5	4.9	4.3	3.8	3.2
	35%	11.3	10.6	9.9	9.2	8.6	7.9	7.2	6.5	5.8	5.1	4.4	3.8	3.1	2.4	1.7
	40%	11.2	10.4	9.6	8.9	8.1	7.3	6.5	5.7	4.9	4.1	3.4	2.6	1.8	1.0	0.2

注：19 家国内系统重要性银行 2020 年的税前利润/净资产比率为 12%。
资料来源：标普信评。
版权©2021 标普信用评级（中国）有限公司。版权所有。

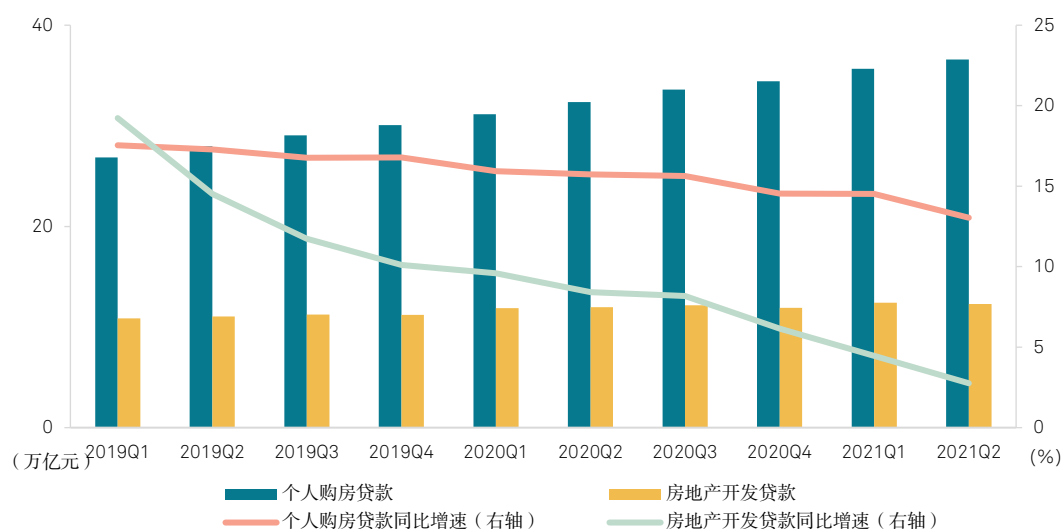
六. 关于未来房地产贷款投放增速

银行业对房地产贷款的投放在最近几个季度显著下降，在短期内加速了个别房地产企业风险的暴露。与第三季度相比，我们预计房地产信贷投放增速将在第四季度合理适度回升，从而满足房地产开发项目的合理资金需求。

我们预计未来几个季度的房地产信贷投放节奏将会有一定程度的恢复性上涨，不会继续之前投放速度显著下降的趋势。近年来房地产开发贷和住房按揭贷款贷款投放增速都出现了下降，尤其是房地产开发贷增速下降尤其明显，截至 2021 年 6 月末，国内房地产开发贷余额 12.3 万亿元，同比增长 2.8%，增速较去年同期下降 5.7 个百分点。截至 2021 年 6 月末，个人购房贷款规模 36.6 万亿元，同比增长 13%，增速较去年同期下降 2.7 个百分点。今年三季度金融机构对房地产行业的风险容忍度进一步下降，地产开发贷增速进一步下滑。

我们认为，房地产金融审慎管理的总原则不会发生变化。监管部门已明确表示会保持房地产金融监管政策的连续性和稳定性。2022 年，我们预计银行业会继续严格房地产业风险管理，并在满足房地产业合理融资需求，保证房地产市场总体平稳，同时防止房地产风险在银行业不当积累之间找到合理的平衡。

图 8
国内金融机构个人购房贷款及房地产开发人民币贷款规模及增速



资料来源：中国人民银行，经标普信评收集及整理。

版权©2021 标普信用评级（中国）有限公司。版权所有。

本报告不构成评级行动。

欢迎关注标普信评微信公众号：



©版权所有 2021 标普信用评级（中国）有限公司 保留所有权利。

标普信用评级（中国）有限公司（简称“标普信评”）拥有上述内容（包括评级、信用相关的分析和数据、估值、模型、软件或其他应用或其中的输出）或其任何部分（简称“内容”）的版权和/或其他相关知识产权。未经标普信评的事先书面许可，严禁以任何形式或方式修改、逆向工程、复制或发布任何内容，或将任何内容存储在数据库或检索系统中。内容不得用于任何非法或未经授权的目的。标普信评和任何第三方供应商，以及其董事、管理人员、股东、员工或代理人（统称“标普方”）均不保证内容的准确性、完整性、及时性或可用性。标普方不对任何错误或遗漏（疏忽或其他），无论其原因如何，以及因使用内容而获得的结果，或者用户输入的任何数据的安全性或维护该等数据承担责任。内容以“概不保证”为基础提供。标普方特此声明免除所有明示或默示的保证，包括但不限于适销性或适用于特定用途或使用目的、不存在漏洞、软件错误或缺陷，以及内容的功能将不会中断或内容将与任何软件或硬件配置兼容等保证。在任何情形下，标普方将不对任何人就与使用任何内容相关的任何直接、间接、附带、惩罚、补偿、惩戒、特殊或后续的损害、费用、开支、律师费或损失（包括且不限于收入损失、利润损失以及因疏忽造成的机会成本和损失）承担责任，即使标普方已经知道发生类似损害的可能性。

信用相关的分析和其他分析（包括评级和内容中的陈述）是截至发表之日的意见陈述，而非事实陈述。标普信评的意见、分析、预测和评级确认决策（如下所述）并非且不应被视为购买、持有或出售任何证券或作出任何投资决策的建议，也不涉及任何证券的适合性。在发布后，标普信评不承担更新（不论以任何形式或格式）发布内容的义务。在进行投资和其他业务决策时，不应依赖内容，内容也无法取代用户、其管理层、员工、顾问和/或客户的技能、判断和经验。标普信评不作为受托人或投资顾问，除非其注册为该机构。虽然标普信评从其认为可靠的渠道获取信息，但标普信评不审计其获得的信息，也不承担相关的尽职调查义务或实施独立验证。与评级相关的出版物可能由于各种原因发布，这些原因不一定取决于评级委员会的行动，例如发布定期更新的信用评级和相关分析。

标普信评并不属于标普全球评级身为国家认可统计评级机构（NRSRO）的附属企业。标普信评根据在中国专用的评级等级体系授予评级，所授予的评级是标普信评对于债务人相对于中国境内其他发行人的整体资信或对特定债务的偿债能力的意见，并提供在中国境内信用风险的排序。标普信评所授予的评级并非根据全球评级等级体系所授予的评级，不可也不应被视为或不实地表述为全球评级等级体系下授予的评级，或者作为全球评级等级体系下授予的评级而加以依赖。标普方不为违反本段使用标普信评的评级所产生的任何损失负责。

如果监管机构允许评级机构在一个司法辖区内因某些监管目的承认在另一个司法辖区发布的评级，标普信评保留随时自行决定授予、撤销或中止此类承认的权利。标普信评特此声明不对因授予、撤销或中止承认而产生的任何责任以及宣称因此而产生的任何损害负责。

标普信评将其不同业务单位的活动保持分离，以保持相应活动的独立性和客观性。因此，标普信评的某些业务单位可能拥有其他业务单位所没有的信息。标普信评制定了政策和程序，以确保对各个分析过程中相关的特定非公开信息予以保密。

标普信评可能从其评级和特定分析活动中获得报酬，报酬一般由证券发行人或承销人或者债务人支付。标普信评保留发布其意见和分析的权利。标普信评的公开评级和分析公布在其网站上 www.spgchinaratings.cn 并且可以通过其他方式发布，包括但不限于标普信评出版物和第三方转销商。