

对公房地产贷款资产质量挑战不会对大行盈利和资本造成严重影响

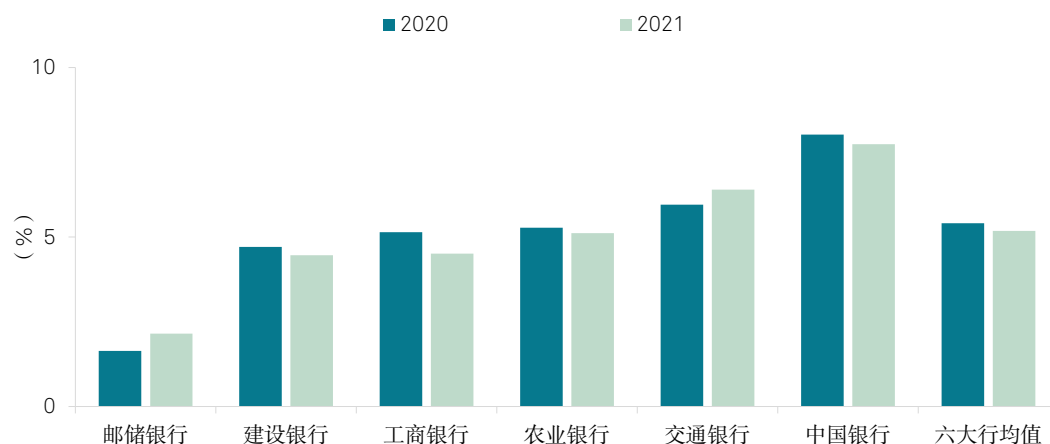
2022 年 4 月 28 日

我们认为，2021 年以来房地产开发商的信用危机对国有大行的主要影响为一定的盈利性压力，并不会伤及资本，房地产开发行业对国有大行造成的风险挑战可控。国有大行资本充足，盈利良好，对房地产开发业的敞口有限，因此面对房地产风险的冲击具有良好韧性。

主要的国有大行在 2021 年略微压降了房地产贷款占比。截至 2021 年末，六大行对公房地产贷款总额约为 4.4 万亿元，较 2020 年上升 7%，增速显著低于其平均贷款增速。六大行对公房地产贷款占其贷款总额的比例从 2020 年的 5.4% 下降到 5.2%。我们认为合理的房地产敞口集中度管理使得国有大行能够在近期房地产信用事件中维持稳定的信用质量。

图1

六大行对房地产开发业的总敞口有限 对公房地产贷款在贷款总额中的占比



资料来源：银行公开信息，经标普信评收集及整理。

版权©2022 标普信用评级（中国）有限公司。版权所有。

2021 年，国有大行对公房地产贷款的不良贷款率显著上升，但总体风险仍处于可控水平。截至 2021 年末，六大行境内对公房地产不良贷款合计 1,155 亿元，同比上升 56%；六大行境内对公房地产贷款平均不良贷款率为 3.3%，较 2020 年末上升 1 个百分点。

分析师

栾小琛, CFA, FRM

北京

Collins.Luan@spgchinaratings.cn

崔聪

北京

Cong.Cui@spgchinaratings.cn

杨建成, FRM

北京

Allen.Yang@spgchinaratings.cn

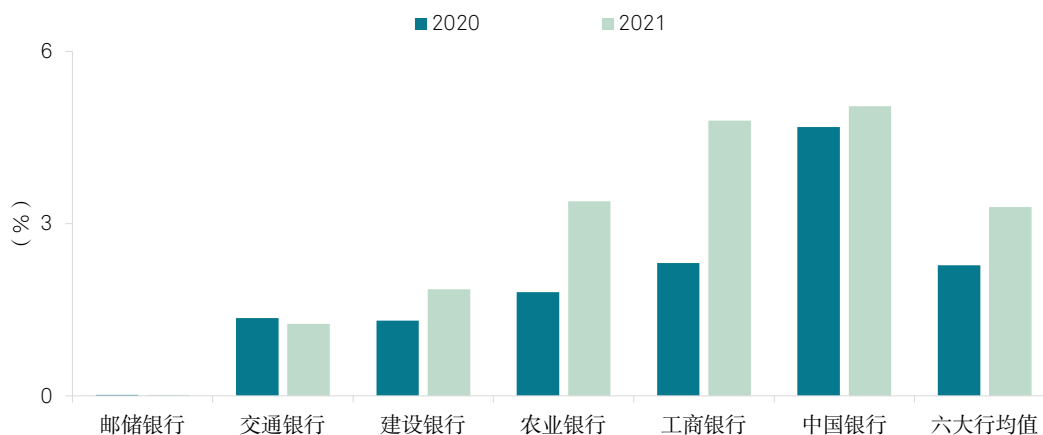
李迎, CFA, FRM

北京

Ying.Li@spgchinaratings.cn

图2

2021 年国有大行境内对公房地产贷款平均不良率上升 六大行境内对公房地产贷款不良率



资料来源：银行公开信息，经标普信评收集及整理。

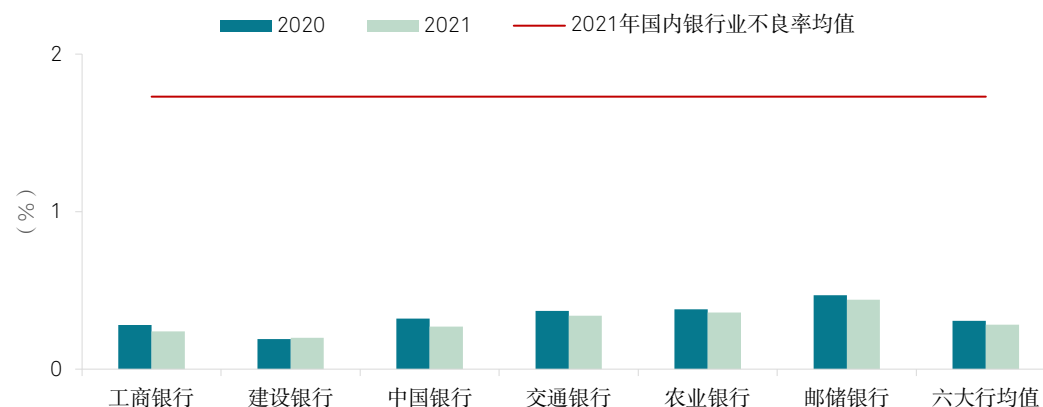
版权©2022 标普信用评级（中国）有限公司。版权所有。

虽然对公房地产贷款信用质量在 2022 年继续承压，但是根据我们的敏感性测试，六大行的盈利性能够有效消化信用成本增加的压力。假设对公房地产不良贷款率上升一倍至 6.6%，且六大行对新增不良贷款均实现 130% 的拨备覆盖率，新增的信用损失会是 2021 年六大行税前利润的 10% 不到，对六大行的盈利性影响可控。在极端情景下，假设六大行房地产不良贷款率上升 400% 至 16.5%，且对新增不良贷款均实现 130% 的拨备覆盖率，新增的信用损失则会 是 2021 年六大行税前利润的 40% 不到。因此，在以上极端情景下，发生资本遭坏账侵蚀的可能性不大。以上分析均没有考虑银行持有的房地产贷款的抵押物，如果考虑到抵押物价值，银行遭受的损失会更小，安全边际更高。

六大行面对房地产贷款挑战具备良好韧性，主要是因为：首先，六大行对于房地产开发业的敞口可控；其次，六大行净息差水平健康，经营成本控制有效，良好的盈利性能够有效消化信用成本的增加；此外，国内房地产市场总体保持稳定，尤其是住房按揭贷款质量保持健康。

图3

良好的按揭贷款质量对于国有大行维持资产质量稳定非常重要 六大行按揭贷款不良率



资料来源：银行公开信息，经标普信评收集及整理。

版权©2022 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 2022 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（包括但不限于收入损失、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。