

# 金融 16 条后银行业信用质量保持稳定，中长期坚持房地产集中度管理仍非常必要

2022 年 11 月 25 日

11 月 23 日，央行、银保监会发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（简称“金融 16 条”）。我们认为“金融 16 条”有利于稳定房地产市场的信用质量，进而也会对银行业的信用质量稳定起到积极作用。

我们认为，银行业将是稳定中国房地产业市场的绝对金融主力。中国银行业目前信用质量稳定，截至 2022 年 6 月末，中国银行业总资产规模达 367.68 万亿元，占中国金融行业的 90%，是国内金融融资的绝对主力。从目前各行披露的与房地产企业的合作计划来看，国有大行的支持力度较大。截至目前，工商银行、中国银行、邮储银行以及交通银行披露的包括多项业务领域在内的合作金额分别约为 6,550 亿元、6,000 亿元、2,800 亿元以及 1,200 亿元，分别占上述银行 2022 年 6 月末房地产贷款及个人按揭贷款合计敞口的约 9%（在其境内分行房地产贷款及全部个人住房贷款中的占比）、12%（在中国内地房地产贷款及住房抵押贷款中的占比）、12%以及 6%。

我们认为，虽然“金融 16 条”的执行可能显著增加大行的房地产开发贷款敞口，但新增的风险敞口可控，不会对六大行的信用质量造成负面影响。国有六大行具有充足的资本和很强的盈利能力，为履行“金融 16 条”奠定了资本和盈利基础。根据我们的敏感度分析，即使对公房地产和建筑业贷款不良率上升到 30%，对公房地产贷款不良的违约损失率为 70%，由于六大行有充足的盈利来计提拨备，六大行的一级资本充足率也能基本保持在目前的水平。

近几日与各国有大行签署了战略合作协议的房地产企业中的大部分在标普信评的信用质量序列中是投资级，因此我们认为“金融 16 条”的执行不会对这些银行的资产质量产生重大负面影响。

表1

## 近日六家国有大行与房地产企业签署战略合作协议概况

银行名称	合作房企	合作内容	涉及金额 (亿元)
工商银行	碧桂园集团	工商银行将充分发挥资金、渠道、服务等方面优势，围绕房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、房地产项目并购融资、租赁住房融资、保函置换预售监管资金、债券承销与投资等业务领域，与相关房企集团开展全方位合作，满足企业合理融资需求。工商银行以总对总方式与房企签订战略合作协议，提供意向性融资总额 6,550 亿元。	6,550
	金地集团		
	金辉集团		
	绿城中国		
	龙湖集团		
	美的置业		
	万科集团		
等 12 家			

分析师

李迎, CFA, FRM  
北京

Ying.Li@spgchinaratings.cn

王燕愚, CFA  
北京

Stephanie.Wang@spgchinaratings.cn

建设银行	中交建	建设银行与 8 家房企签订了合作协议，就房地产金融、住房租赁业务、综合金融服务、共同防范化解风险等方面开展全方位合作。	未披露
	北京首开		
	广州越秀		
	大华集团		
	合生创展		
	龙湖集团		
	美的置业		
万科集团			
农业银行	华润置地	农业银行及企业各方将利用各自行业优势，整合资源，深化全面合作，按照自愿平等、互利共赢的原则，围绕商品房、保障房、城市更新等重点领域，在房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、债券承销与投资等业务方面进一步加深合作，建立长期稳定的合作关系。	未披露
	金地集团		
	龙湖集团		
	万科集团		
	中海发展		
中国银行	碧桂园集团	中国银行与 10 家房企签署了合作协议，提供意向性授信金额合计超 6,000 亿元，在房地产开发贷款、并购贷款、债券承销与投资、个人住房贷款、保函等重点业务领域深化全方位合作。	6,000
	滨江集团		
	金地集团		
	绿城中国		
	华润置地		
	龙湖集团		
	美的置业		
	万科集团		
	中海发展		
	招商蛇口		
邮储银行	碧桂园集团	邮储银行将充分发挥自身优势，整合资源，为五家房地产企业提供多元化的综合金融服务，深化在房地产贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、债券承销与投资、保函、供应链融资及结算服务等业务领域的合作，提供意向性融资总额 2,800 亿元。	2,800
	龙湖集团		
	绿城中国		
	美的置业		
交通银行	美的置业	交通银行将为美的置业提供不超过 200 亿元人民币意向性授信额度，额度适用范围包括但不限于房地产开发贷款、债券投资、并购贷款、保函、供应链融资等。	200
	万科集团	交通银行将为万科集团提供 1,000 亿元人民币意向性综合授信额度，并提供多元化融资服务，包括但不限于房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、保函、供应链融资、债券投资等。	1,000

资料来源：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。

“金融 16 条”提出支持个人住房贷款合理需求并积极做好“保交楼”金融服务，有利于银行按揭业务保持合理需求，也避免银行因为烂尾楼断供带来按揭贷款质量恶化。

虽然“金融 16 条”延长了房地产贷款集中度管理政策过渡期安排，但从中长期来看，加强房地产贷款集中度管理对于中国银行业的信用质量稳定是非常必要的。从国际经验来看，房地产开发是高周期性高风险的行业；房地产集中度过高，叠加高杠杆，是国际上很多金融机构风险事件的主要原因之一。只有管理好房地产风险的银行才可能长期保持良好的信用质量。虽然过去一年中房地产危机严重，但中国银行业总体信用质量仍然稳健，其中一个主要原因就是国内银行对公房地产行业贷款敞口并不大（约占总贷款的 7%）。

另外，“金融 16 条”当中支持开发贷款等存量融资展期的举措会在短期内影响资本市场对金融机构实际房地产风险的准确判断。根据“金融 16 条”，未来半年内到期的，可以允许超出原规定多展期 1 年，可不调整贷款分类。因此，未来 1 年中银行披露的房地产贷款五级分类可能不能非常准确地反映房地产贷款质量。

“金融 16 条”强调支持“优质”房地产企业的融资，因此之前已经发生严重违约的高风险房地产企业的存量风险可能无法通过“金融 16 条”的实施而化解。针对非“优质”房地产企业的存量风险，部分银行（尤其是个别股份制银行和区域性银行）仍面临信用成本挑战。根据我们的敏感度分析，如果对公房地产和建筑业贷款不良率上升到 30%，假设不良损失率为 70%，在无额外增资的情况下，会有 4 家股份制银行出现资本充足率达标压力；在 82 家主要区域性银行中，会有 28 家中小银行的一级资本充足率低于 8.5%。之所以有较多中小银行出现资本挑战，主要是因为这些银行目前在其他行业的问题贷款已经对资本造成较大压力，再叠加房地产风险的话，就容易导致压力情景下资本充足率不足。

因此，展望未来，部分中小银行将继续面临来自房地产业的风险压力，但有力的政府支持为银行妥善化解风险争取了时间。以盛京银行为例。2022 年 11 月，恒大发布公告称被盛京银行起诉 326 亿元债权。但是，盛京银行 2022 年中期报告中披露其房地产业不良贷款仅 15 亿元。因此，我们认为，该行未来在不良贷款划分以及贷款信用损失计提方面仍面临很大压力，房地产敞口对其资本造成侵蚀的可能性较大。同时，恒大集团（南昌）有限公司在 2021 年将其持有的约 20.26% 的盛京银行股权作价出售给沈阳盛京金控投资集团有限公司；截至 2021 年末，该行单一最大股东为沈阳盛京金控投资集团有限公司（实控人为沈阳市国资委），持股比例 20.79%。2022 年 9 月，恒大将其持有的盛京银行全部剩余股权转让至沈阳市和平区国资公司、辽宁国科实业等 7 家企业组成的联合体。我们认为，当地政府以及相关国企对盛京银行的资本金支持为银行化解恒大风险争取了时间和空间。

除了银行业以外，“金融 16 条”也鼓励专业信用增进机构和不良资产管理公司参与对房地产业的融资和风险化解支持。但我们认为，信用增进机构相对银行业来说资本体量很小，大量增加房地产增信敞口会显著扩大信用增进机构的杠杆水平和行业集中度风险。举例来说，中债增截至 2022 年 9 月末的净资产规模为 109 亿元，同时间国有六大行的净资产规模为 13 万亿元。

四大不良资产管理公司多年来在处理国内各类不良资产方面积累了很丰富的技术经验，我们认为他们将在房地产不良的风险化解中发挥重要的作用，尤其是能够利用自身技术专长提升房地产坏账处置效率。但是从融资支持角度来看，我们认为不良资产管理公司存量资产质量压力很大，对其资本充足性造成挑战，因此限制了这些公司为房地产业提供大量新增融资的能力。

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，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失、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）的联属企业。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](http://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。