

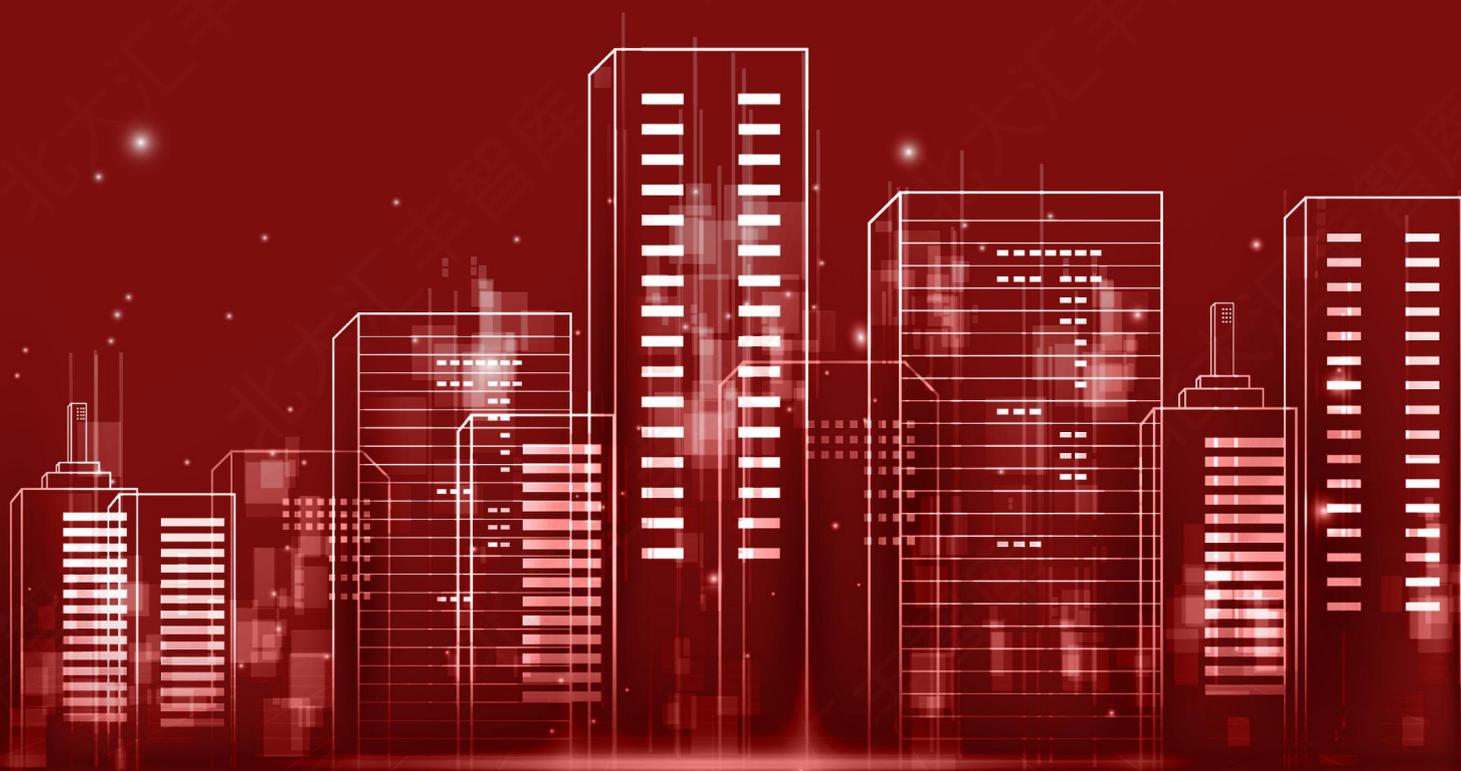
专题报告系列  
Special Report Series



PHBS 智库  
北京大学汇丰商学院

# 当前中国的银行房地产业 风险敞口及其长远影响

2024年4月



## 摘要

当前银行涉房业务总体风险可控，但房地产贷款相关风险或未充分暴露，需关注农商行、城商行非住房按揭类抵押贷款可能面临的抵押物不足问题。

房地产风险释放对商业银行运营影响包括：一是房地产贷款不良率明显上升，但由于贷款展期、延迟还贷等政策，房地产相关风险或未充分暴露。二是银行积极利用资产证券化，发行个人住房抵押贷款资产支持证券、不良资产证券加大个人住房抵押贷款及不良贷款出表力度。三是房价下降增加了银行非住房按揭类抵押贷款压力，抵押贷款逾期率上升，若房价持续下降可能击穿贷款抵押率要求，并影响非住房类抵押贷款的发放。

应进一步完善商业银行风险监管、处置机制，以明确的政策适度提高房地产等重点领域不良容忍度，积极推广资产证券化、资产收益权转让，允许将住房按揭贷款、个人经营性抵押贷款纳入不良贷款转让试点。

---

\* 北大汇丰智库金融组（撰稿人：程玉伟）

成稿时间：2024年4月18日 | 总第93期 | 2023-2024学年第19期

联系人：程云（0755-26032270, [chengyun@phbs.pku.edu.cn](mailto:chengyun@phbs.pku.edu.cn)）

## 一、银行的房地产敞口基本情况

商业银行是房地产行业融资的重要参与者，通过表内信贷、债券及非标投资等承担风险的业务，以及表外理财、信托代销等不承担风险的业务深度参与房地产金融链条。从 2019 年银保监会 23 号文再到多地严查土地购置资金来源，前端加杠杆融资拿地基本停止，商业银行主要参与房地产开发融资以及后端发放个人按揭贷款。截至 2023 年末，我国商业银行表内外涉及房地产业务的风险敞口约 53.74 万亿元，涉房业务敞口占总资产比例约 15.76%，涉房贷款规模占银行业贷款比例 22.39%。

### 1.对公信贷以及个人按揭贷款业务敞口占比持续下降

截至 2023 年末商业银行表内信贷业务涉及房地产行业敞口约 51.05 万亿元。商业银行表内信贷涉房业务主要包括开发贷、经营性物业贷、并购贷款等对公业务，以及个人按揭贷款，表内信贷是商业银行涉房业务最大敞口，一直以来也是商业银行优质资产之一。截至 2023 年末，我国商业银行房地产业信贷余额 51.05 万亿元，其中开发贷余额 12.88 万亿元，个人住房贷款余额 38.17 万亿元。建筑业是房地产行业产业链上重要产业之一，但是从部分公对公贷款不良率行业分布情况来看，建筑业不良贷款规模、不良贷款率均与房地产行业有明显差异，因此本部分表内信贷并未将商业银行建筑业贷款纳入涉房业务敞口的计算。另外，由于部分区域存在明显的炒房现象，加之金融监管不到位，导致部分经营贷违规进入房地产领域，因此按对公业务、个人按揭贷款口径计算可能低估了商业银行的涉房贷款业务敞口。

商业银行房地产业信贷规模占比下降，总体仍处于可控范围。2020 年 12 月 31 日，人民银行、银保监会联合发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，分档设置房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比两个上限，对超过上限的银行业金融机构设置过渡期，并建立区域差别化调节机制。房贷集中度管理制度推出是为了纠偏商业银行顺周期扩大房贷规模的行为，有效的控制了商业银行涉房业务规模。如图 1，2020 年末至 2023 年四季度末，涉房贷款规模占银行业贷款比例从 28.71%下降至 22.39%，商业银行资产配置结构明显调整。分项目来看，开发贷占商业银行总资产比例从 2020 年一季度末开始下降，从 7.42%

下降至 2023 年四季度末的 5.42%，目前仍处于下降趋势；而个人按揭贷款占比从 2021 年四季度末才开始下降，从 19.88% 降至 16.07%，但受居民购房需求影响，下降速度较快。2023 年末，我国个人住房贷款余额同比下降 1.6%，降幅较上季度末继续扩大。2023 年 11 月 17 日，金融机构座谈会提出了房地产贷款“三个不低于”，即各家银行自身房地产贷款增速不低于银行行业平均房地产贷款增速，对非国有房企对公贷款增速不低于本行房地产增速，对非国有房企个人按揭增速不低于本行按揭增速。但是在房地产业整体下行，居民购房需求下降，对公房地产信贷风险较大，出于风控及收益要求，商业银行表内信贷涉房业务敞口占比仍然处于下降趋势。2008 年次贷危机之前，美国房贷贷款占银行信贷比重约是 44%，截至 2023 年末已经下降至 32%；根据日本经济周刊数据，1990 年，企业房地产开发贷款占住转公司贷款比重近 80%，对比而言，中国银行业涉房贷款业务占比仍然处于较低范围。

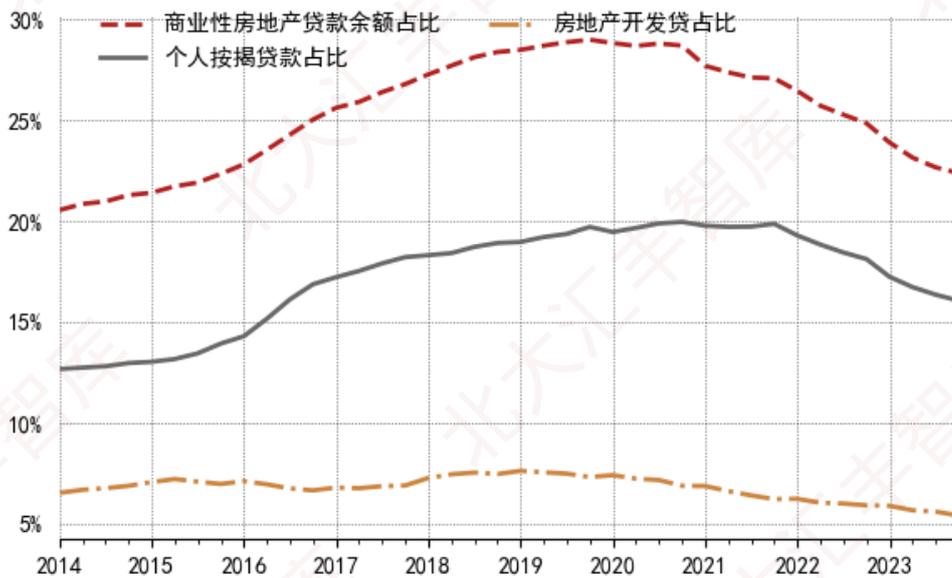


图 1：商业银行房地产业务占贷款总额比重  
数据来源：Wind，北大汇丰智库。

具体分银行来看，所有类型银行房地产信贷业务敞口占比均处于下降趋势，满足贷款集中度监管政策的要求。其中，国有大型银行房地产业务敞口占比最高达到 32.89%，其次是股份制银行房地产业务规模占比约在 20% 左右，城商行、农商行相对，部分农商行房地产业务贷款比例低于 10%，具体如图 1 所示。

表 1：港股、A 股上市银行对房地产业贷款配置占比

银行名称	2021H2	2022H2	2023H1	银行名称	2021H2	2022H2	2023H1
中国银行	38.52%	35.85%	32.89%	徽商银行	23.80%	19.86%	17.99%
邮储银行	35.76%	34.30%	32.83%	广州农商	20.13%	18.83%	17.95%
建设银行	38.84%	35.16%	32.22%	华夏银行	19.42%	18.60%	17.74%
沪农商行	36.99%	31.88%	30.72%	西安银行	19.30%	17.92%	17.60%
工商银行	35.30%	31.92%	29.26%	苏州银行	18.78%	17.58%	17.53%
农业银行	35.71%	31.63%	28.82%	甘肃银行	18.10%	17.88%	17.43%
兴业银行	32.93%	29.17%	28.55%	长沙银行	19.28%	18.05%	16.86%
招商银行	31.89%	29.17%	27.29%	东莞农商	18.31%	16.56%	16.83%
渤海银行	27.83%	28.17%	27.03%	杭州银行	20.48%	18.44%	16.63%
交通银行	29.10%	27.86%	25.70%	平安银行	18.55%	17.06%	16.45%
青岛银行	27.52%	25.35%	24.21%	贵阳银行	14.50%	15.76%	16.27%
中信银行	25.91%	24.32%	23.58%	厦门银行	22.55%	18.15%	15.99%
浦发银行	25.85%	24.37%	23.55%	宁波银行	8.57%	14.20%	15.16%
北京银行	28.18%	24.96%	23.04%	晋商银行	17.68%	15.21%	15.13%
兰州银行	23.27%	22.70%	22.40%	天津银行	17.89%	16.05%	15.03%
成都银行	28.15%	24.29%	22.12%	渝农商行	18.15%	16.02%	14.60%
青农商行	26.95%	23.63%	21.52%	重庆农商	18.15%	16.02%	14.60%
民生银行	23.62%	22.62%	21.46%	泸州银行	15.30%	14.11%	13.75%
上海银行	25.51%	22.57%	21.09%	瑞丰银行	20.52%	16.28%	13.54%
光大银行	23.06%	21.51%	20.41%	重庆银行	17.21%	14.76%	13.52%
江西银行	25.67%	22.18%	20.16%	威海银行	16.45%	14.11%	12.59%
齐鲁银行	23.28%	20.69%	19.91%	南京银行	14.72%	12.64%	11.10%
江苏银行	23.91%	20.84%	19.88%	无锡银行	15.55%	13.09%	11.04%
中原银行	27.31%	19.92%	19.82%	张家港行	10.93%	10.21%	10.09%
九江银行	25.86%	21.66%	19.76%	苏农银行	10.76%	10.42%	9.06%
盛京银行	20.93%	20.70%	19.35%	贵州银行	11.51%	10.18%	8.98%
哈尔滨银行	15.50%	14.99%	18.76%	江阴银行	11.91%	10.04%	8.86%
郑州银行	26.05%	21.34%	18.54%	常熟银行	9.38%	8.12%	7.28%
浙商银行	19.32%	18.03%	18.06%	九台农商	5.41%	7.37%	6.97%

数据来源：Wind，北大汇丰智库。

注：配置占比=（个人住房贷款 + 房地产对公贷款）/ 贷款余额。

## 2. 资管新规实施以来银行自营、非标等表内外投资业务收缩

商业银行自营债券、非标投资等表内外其他承担风险业务约 2.69 万亿元。商业银行通过自营债券、表外授信，以及信托、资管等非标资产流向房地产行业，2018 年资管新规实施以后，非标投资占比持续下降，标准化债券投资占比有所上升，但随着房地产行业景气下行，商业银行涉房投资规模持续下降。根据中债登、上清所、上交所（深交所未披露银行持有情况）披露的主要券种投资者持有结构信息，截至 2023 年末，商业银行持有债券共计约 81.24 万亿元，其中信用债约 6.94 万亿元（含资产支持证券约 1.79 万亿元）。截至 2023 年末，我国房地产债券规模约 1.94 万亿元，信用债约 46.96 万亿元，房地产债占信用债比例约 4.13%。据此估算，商业银

行自营债券涉及房地产行业规模约 2867 亿元。非标业务较为复杂多样，根据 2020 年 7 月 3 日发布的《标准化债权类资产认定规则》（〔2020〕第 5 号），将理财直接融资工具、信贷资产流转和收益权转让相关产品、债权融资计划、收益凭证、债权投资计划和资产支持计划以及其他为单一企业提供债权融资的各类金融产品等均被列入非标。由于涉房投资业务穿透链条较长，无法从商业银行财务报表科目中获取涉房投资规模信息，本文直接从部分公布非标业务涉房投资规模的银行财报中提取相关数据，以此计算我国商业银行表内涉房投资总规模。

表 2：2023 年 H1 部分商业银行对公涉房业务情况 单位：亿元

项目	招商银行	中信银行	平安银行	民生银行	兴业银行
承担风险对公涉房业务	4360.83	3696.73	3098.82	4537.97	6310.3
其中： 信贷业务	3150.11	2832.03	2759.16	3818.21	5501.21
其他业务	1210.72	864.7	339.66	719.76	809.09
不承担风险涉房业务	2475.47	873.92	384.77	616.92	1052.95
金融投资	29959.17	24902.25	13178.12	22925.08	32509.96
其他业务/金融投资	4.04%	3.47%	2.58%	3.14%	2.49%

数据来源：公司财报，北大汇丰智库。

从五家公布涉房业务投资情况的商业银行数据来看，债券以及非标投资中涉及房地产业务的敞口占总资产比例在 2.49%-4.04%之间，均值 3.14%（表 2）。根据央行数据，2023 年三季度我国存款类金融机构债券投资、股权及其他投资规模合计 84 万亿元，虽然统计范围包括央行、银行、信用社和财务公司，但除银行外占比非常小，考虑以此作为我国商业银行的金融投资规模数据。据此计算，我国商业银行金融投资总规模 84 万亿元，涉房金融投资占比 3.14%，2023 年三季度末我国商业银行承担风险的涉房投资规模为 2.69 万亿元。2008 年金融危机期间美国商业银行持有资产主要为证券，占比 27%，其中按揭抵押债券（Mortgage Backed Securities, MBS）约占比 50%，MBS 约占总资产的 13.5%。比较而言，中国银行业房地产投资占比较低，风险可控。

### 3.表外理财业务、委托贷款、代销信托等涉及房地产的规模较小

商业银行除表内信贷、投资业务涉及房地产行业外，表外理财业务、委托贷款、代销信托、主承销债券等不承担信用风险的业务也涉及房地产行业。表外理财底层资产流向地产主要通过信用债、委托贷款，而代销信托是银行布局财富管理及私行的重要产品。合规销售的前提下，银行代销信托产品无法兑付，银行并不需要承担赔偿责任。从五家样本银行来看，截至 2023 年 3 季度，除招商银行外，其他

四家银行表外不承担信用风险的涉房业务规模与承担风险的其他业务规模相当。截至 2023 年三季度，银行理财产品规模 25.19 万亿元，我国存量房地产信用债（1.94 万亿元）占信用债比例约 4.2%，银行理财持有信用债占比约 43.86%（数据来源：银行业理财登记中信，2023 年上半年），以此粗略计算，理财产品持有房地产信用债约 4640 亿元房地产债券。截至 2023 年三季度末，信托总规模 16.44 万亿元，投向房地产领域的信托余额余 1.01 万亿元，房地产信托占比 6.14%，而银信合作信托规模是 2.34 万亿元，银行代销信托涉及房地产行业规模约 1438 亿元。银行其他非标业务、主承销债券等也涉及房地产业务，但无法运用合理方法进行统计。

## 二、房地产风险释放对银行的影响

当前房地产行业正在逐步释放，部分重点房企如中国恒大、富力地产、融创、碧桂园等陆续违约，截至 2023 年末中国房地产业债券违约率达 13.95%。同时房地产销售持续低迷，商品房销售额连续两年分别同比下降 26.7%、6.5%。大量房企出险以及行业低迷严重影响市场房企融资，2023 年房地产企业国内贷款规模同比下降 1792 亿元，未来一段时期房地产企业流动性仍然面临较大压力，并因此冲击商业银行资产负债表。

### 1. 房地产贷款不良率明显上升，相关风险或未充分暴露

个人住房贷款余额及利率变化导致商业银行利润下降，削弱银行抵抗风险能力。2023 年 8 月末，央行、国家金融监管总局连发多个涉及存量房贷利率调整的通知，规定利率高于所在城市首套房贷利率政策下限的存量首套房贷均符合调整资格。截至 2023 年末，个人住房贷款加权平均利率已经下降至 3.97%。在增量个人住房贷款中，2024 年 1 月多地下调首套住房个人住房贷款利率下限，其中部分城市调降至 3.8%，即 LPR 减去 40bp。2024 年 2 月，五年期 LPR 下降 25 个基点，将进一步引导房贷利率下降。个人住房贷款利率下降、增速转负，叠加居民存款累积和定期化程度加深，银行负债端成本无明显压降甚至有所上升，个人住房贷款对银行涉房类信贷规模及净息差水平均造成一定负面影响。2022 年以来银行净息差下降明显，截至 2023 年四季度末，大型商业银行、城市商业银行、股份制商业银行净息差分别为 1.62%、1.573%、1.76%，创历史新低。简单测算个人住房贷款对

商业银行盈利影响。假设个人住房贷款余额增速保持 2020-2022 三年平均增速（11.02%），则贷款余额为 38.8 万亿元 $\times[1+11.02\%] = 43.07$  万亿元，实际贷款余额 38.40 万亿元。假设 2023 年银行净息差是 2020-2022 三年平均值（2.03%），实际净息差是 1.73%，则个人住房贷款余额及利率变动对商业银行利润影响约为 2100 亿元。根据国家金融监督管理局数据，2023 年商业银行净利润 2.38 万亿元，影响相当于 2023 年银行业利润的 8.8%。

**银行对公房地信贷不良率明显上升。**从已公布财报银行来看，对公房地产贷款不良率上升（如表 3），国有商业银行、股份制商业银行上升较为明显，如建设银行房地产业不良贷款率从 4.36% 上升至 5.64%。从边际变化来看，房地产业不良率较 2022 年末变化不大，但这可能是政策调整的结果，导致真实不良率被低估。2022 年 11 月，中国人民银行、中国银保监会联合印发《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》（“金融十六条”），规定 2024 年 12 月 31 日前到期的存量房企融资允许超出原规定多展期 1 年，不调整贷款分类；2023 年 7 月 10 日，中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会发布《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》，将适用期限统一延长至 2024 年 12 月 31 日。存量开发贷可以不断展期直至房地产开发企业资产负债表情况好转，延缓对商业银行资产质量的冲击，至少要到 2025 年才能在银行财报上有所体现。长期来看，对公房地产信贷质量取决于房地产销售端的情况，若房地产行业上下游经营性融资占比不能在上述政策期限内有效提升，则部分房地产信贷将需要认定为不良贷款，银行房地产行业不良贷款率可能出现跳跃式上升。当前商业银行整体不良率约 1.6%，房地产业不良率约在 3% 左右。按照《商业银行风险监管核心指标》，银行的不良率应控制在 5% 以内。参考 2023 年末房地产债券 13.95% 的违约率，未来商业银行房地产业对公贷款质量面临较大挑战。

表 3：银行对公房地产贷款不良率

证券简称	2019	2021	2022	2023
农业银行	1.45%	3.39%	5.48%	5.42%
建设银行	0.94%	1.85%	4.36%	5.64%
邮储银行	/	0.02%	1.45%	2.45%
平安邮储	1.18%	0.22%	1.43%	0.86%
兴业银行	0.84%	1.08%	1.30%	0.84%
招商银行	0.44%	1.41%	4.08%	5.26%
民生银行	/	2.66%	4.28%	4.92%

证券简称	2019	2021	2022	2023
中信银行	1.19%	3.63%	3.08%	2.59%
浙商银行	0.29%	0.62%	1.66%	2.48%
重庆银行	1.79%	4.71%	5.88%	6.48%
郑州银行	0.15%	3.47%	4.06%	6.48%

数据来源：Wind，北大汇丰智库。

**个人住房按揭贷款风险逐步暴露。**个人住房贷款是银行最安全的资产之一，截至 2023 年上半年，我国上市商业银行个人住房抵押贷款不良率相对较低，基本在 1% 以内。但从 2019 年至今，由于房地产项目烂尾事件频发，导致部分楼盘项目出现整体断供现象，且“保交楼”进度不及预期，直接影响银行个人住房按揭贷款抵押质量；叠加居民收入增长逾期减弱，影响还款能力，个人住房按揭贷款不良率整体呈现逐步上升的态势。2019 年至 2023 年，工商银行个人住房按揭贷款不良率从 0.24% 上升至 0.44%，建设银行从 0.24% 上升至 0.42%，招商银行从 0.25% 上升至 0.37%。若居民收入、房地产价格一段时期之后未有明显改善，我国上市商业银行个人住房贷款不良贷款率将会逐步上升。以美国为例，2006 年之后美国房价持续同比下行导致购房需求回落、按揭抵押物贬值，最终导致大量按揭贷款违约，美国次级贷款断供率由 2006 年末的 4.5%，大幅上行至 2009 年末的 15.6%。

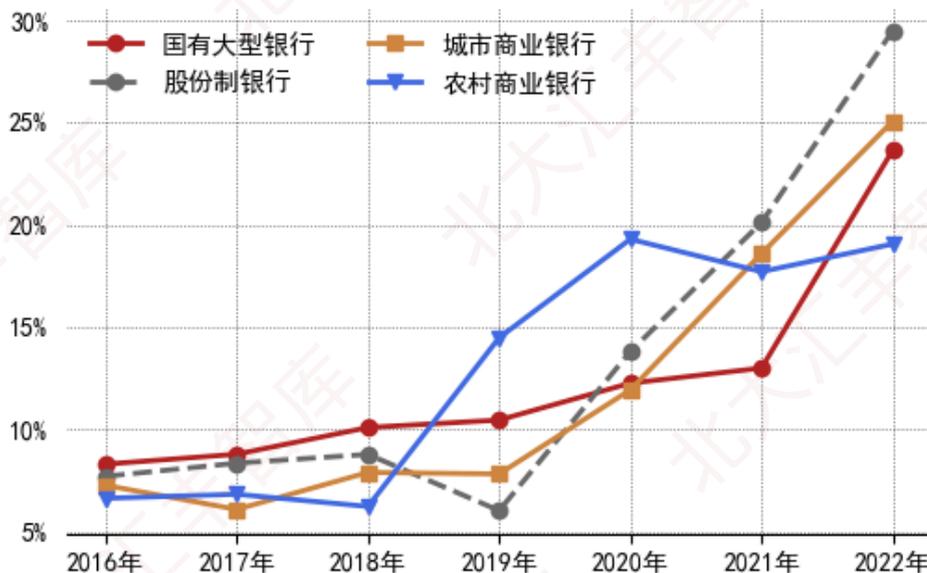


图 2：港股、A 股部分上市商业银行涉房不良贷款占不良贷款余额比例

数据来源：Wind，北大汇丰智库。

**银行房地产业不良贷款余额占比大幅上升。**随着房地产行业整体下行，房地产业已经从银行的优质行业逐步转变为不良贷款发生率较高行业之一。在房地产行业没有明确好转的情形下，房地产业不良贷款对银行资产质量影响较大。如图 2，

2020 年之前，房地产业不良贷款占比（房地产业务不良贷款占比=[房地产业对公不良贷款+不良贷款：个人住房贷款] / 不良贷款余额）基本稳定在 10%以下，但 2020 年以来占比显著提升，其中招商银行在 2023 年中报披露信息显示房地产业不良贷款余额已经达到 40.4%，其他如民生银行、中信银行、郑州银行等房地产业贷款占比较高的银行，房地产业不良贷款占比明显上升。由于我国商业银行不良计提较为充分，一定时期内银行涉房业务敞口风险上升尚未明显冲击资产负债表。简单测算房地产对公不良对商业银行影响，商业银行总体盈利 2.38 万亿元，假设不良率分别上升 1%/5%/10%，不良计提拨备比例 25%，税率为 25%，测算对银行净利润负向影响相当于净利润的 1%/5%/10%。

## 2. 银行积极利用资产证券化提升个人住房贷款出表规模

发行个人住房抵押贷款资产支持证券（Residential Mortgage-Backed Securities, RMBS）实现个人住房贷款出表。银行发行 RMBS 可以实现个人住房按揭贷款出表，以应对房地产贷款集中度管理政策，降低涉房业务敞口占比，但 2022 年 2 月 RMBS 发行已经停止。当前居民购房需求下降，原有高息、还款稳定的住房贷款为银行优质资产，银行利用 RMBS 提高房贷额度需求降低。2020 年和 2021 年，为应对房地产贷款集中度管理规定，银行个人住房贷款出表需求强烈，RMBS 发行节奏较快。2020 年、2021 年 RMBS 分别发行 55 单、62 单，发行规模为 4243.86 亿元、4993.00 亿元。截至 2022 年 2 月，个人住房抵押贷款资产支持证券（RMBS）发行只数为 285 单，发行规模合计 2.35 万亿元，参与机构主要为国有商业银行、股份制商业银行和城市商业银行，少量农商行也参与发行。一般情况 RMBS 并不能实现 100%出表，由于 RMBS 的次级档期限较长（参考房贷期限最长 30 年），并且收益率相对较低，因此次级档基本由发起机构持有。如表 4，从存量来看，国有银行、股份制商业银行自持次级比例 10%左右，城市商业银行和农村商业银行自持比例 15%左右，均高于“不得低于 5%”的政策规定要求，存续期 RMBS 违约率保持低位。

表 4：RMBS 出表情况（截至 2023 年 12 月 31 日）

发起机构	借款人数量 (人)	发行总额 (亿元)	未偿本金余 额(亿元)	自持次级比 例(%)	违约率 (%)
苏州银行	1283	5.08	0.74	13.93%	0.00%
江苏农商	7408	39.46	7.89	16.34%	0.66%
东莞银行	5728	20.00	8.69	13.81%	0.17%
成都银行	11689	24.90	10.33	14.85%	0.00%
汉口银行	9272	35.11	11.09	15.97%	0.00%

发起机构	借款人数量 (人)	发行总额 (亿元)	未偿本金余 额(亿元)	自持次级比 例(%)	违约率 (%)
重庆三峡	7260	20.00	11.20	23.50%	0.18%
顺德银行	14361	45.19	12.15	14.85%	0.00%
南京银行	4777	35.01	12.70	13.96%	0.00%
郑州银行	9490	34.99	17.94	16.83%	0.00%
中德银行	17940	60.77	18.71	16.56%	0.30%
青岛银行	19440	59.90	26.80	15.40%	0.11%
北京银行	20327	99.89	32.43	9.50%	0.03%
徽商银行	37867	169.56	36.38	16.58%	0.00%
江苏银行	8446	140.25	51.76	13.03%	0.00%
杭州银行	42047	325.40	123.30	15.59%	0.00%
广发银行	18047	52.78	12.18	13.92%	0.00%
民生银行	22054	98.68	23.59	10.52%	0.00%
华夏银行	17574	76.07	31.26	10.32%	0.00%
浙商银行	8883	72.46	32.21	16.73%	0.00%
平安银行	20800	109.79	39.98	13.54%	0.00%
浦发银行	28433	358.74	162.74	12.96%	0.00%
中信银行	205674	776.52	266.78	13.70%	0.00%
兴业银行	202008	886.28	274.09	12.77%	0.00%
招商银行	270614	1099.22	427.68	8.80%	0.00%
交通银行	140060	521.34	166.07	10.60%	1.08%
邮储银行	137952	515.76	169.84	9.31%	0.29%
农业银行	387328	828.73	292.35	10.19%	0.27%
中国银行	633567	2239.15	560.63	11.17%	1.57%
工商银行	2270047	6381.12	1088.19	11.12%	0.82%
建设银行	3140647	8356.00	1237.10	10.80%	0.82%

数据来源：Wind，北大汇丰智库。

**2022 年以来银行积极利用不良资产证券加大个人住房抵押不良贷款出表力度。**不良贷款资产支持证券是一类特殊的 ABS 产品，其基础资产为贷款五级分类中次级、可疑和损失类贷款，个人住房抵押贷款是不良资产证券的一种类型。截至 2023 年末，银行累计利用不良资产支持证券将 1441 亿元个人住房不良贷款出表，涉及 36.75 万笔贷款，其中 2022 年和 2023 年累计入池总金额 691 亿元，涉及 15.6 万笔贷款，资产证券化助力商业银行处置不良贷款的作用日益凸显（如表 5）。从银行数据来看，工商银行、建设银行个人住房抵押不良贷款 ABS 入池总金额较高，分别占银行个人住房不良贷款余额的 80%、131%。由于个人住房抵押贷款具有高抵押率，其回收率较其他不良贷款仍处于较高水平。标普信用评级的数据显示，截至 2023 年 10 月末，涉房类零售不良贷款项目对应的加权平均累计回收率在 37% 左右，高于非涉房零售不良贷款项目 17% 的回收率。

表 5：人住房抵押不良贷款出表情况（2023 年中报）

银行名称	个人住房贷款余额（亿元）	个人住房不良贷款余额（亿元）	不良贷款率（%）	个人住房抵押不良贷款 ABS 入池总金额（亿元）
浦发银行	3174.75	91.43	2.88	26.88
农业银行	9500.12	516.86	5.79	69.54
工商银行	10259.36	512.26	6.68	413.38
建设银行	9585.67	396.47	4.76	517.65
邮储银行	2439.66	24.57	1.01	51.41
交通银行	5065.89	171.72	3.39	31.03
兴业银行	4054.67	32.84	0.81	43.25
华夏银行	945.01	35.6	3.77	4.79
招商银行	3557.64	196.44	5.52	1.80

数据来源：Wind，北大汇丰智库。

注：个人住房抵押不良贷款入池总金额数据截至 2023 年 12 月 31 日。

### 3. 银行非住房按揭类抵押贷款压力增大，可能面临抵押物不足的问题

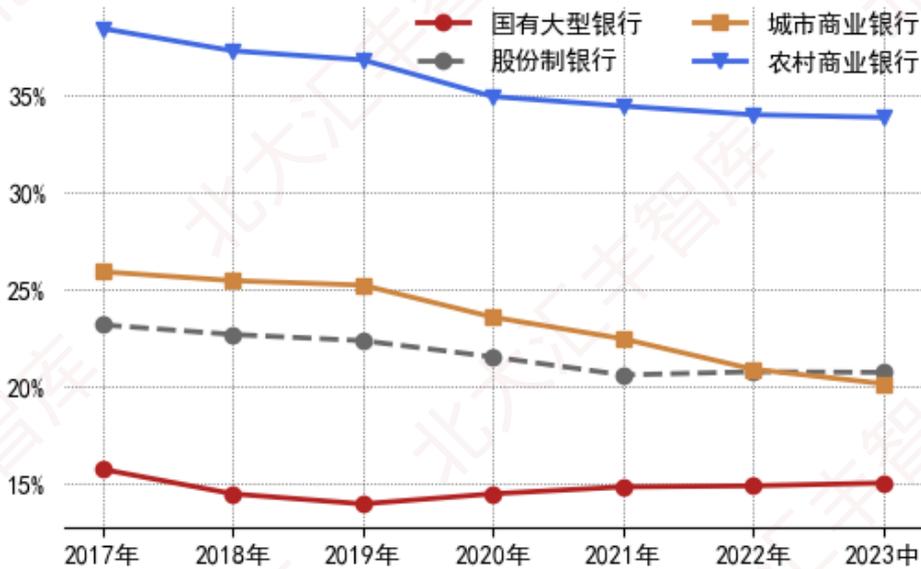


图 3：港股、A 股上市商业银行的非个人住房按揭类抵押贷款规模占比

数据来源：Wind，北大汇丰智库。

注：占比 = (抵押贷款业务规模-个人住房抵押按揭贷款) / 贷款余额。

非住房类抵押贷款占商业银行贷款总额的比例较高。除房地产开发贷款、个人住房按揭贷款等直接与房地产行业相关的贷款之外，其他非住房按揭类抵押贷款占比较高，且主要以房地产、土地产权作为抵押物。在房地产行业下行周期，非住房类抵押贷款或成为金融加速器，并因此引发金融危机，日本房地产泡沫、美国次贷金融危机等均是房地产引发的一系列金融风险。如图 3，截至 2023 年上半年，我国商业银行非个人住房按揭贷款类抵押贷款占比处于较高水平，其中农村商业

银行非个人住房按揭类抵押贷款占比达到 33.8%。若房价持续下行，可能会冲击最低抵押率，并导致银行面临的风险上升。

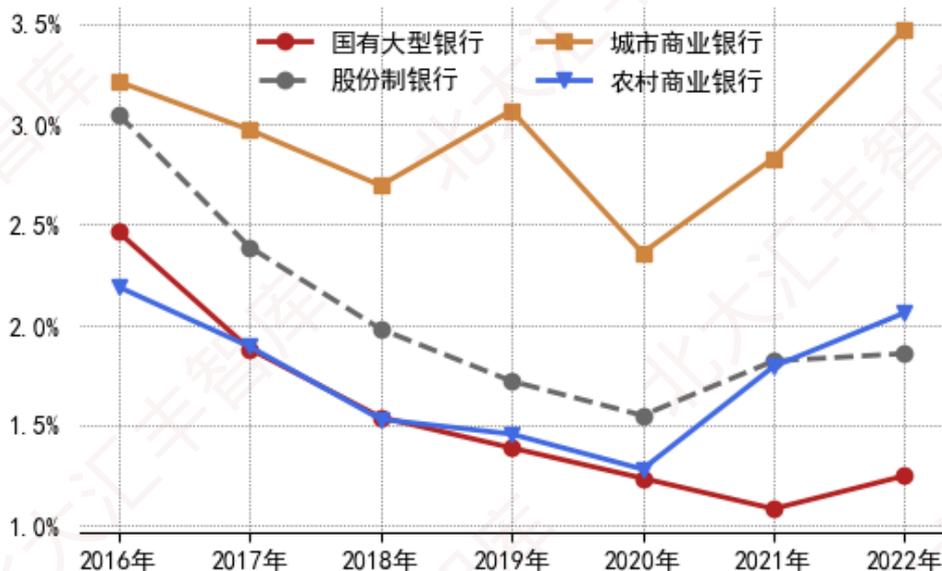


图 4：港股、A 股上市商业银行的抵押贷款逾期率

数据来源：Wind，北大汇丰智库。

**2020 年以来抵押贷款逾期率上升。**2020 年之前，抵押贷款逾期率总体处于下降趋势，但近两年逾期率连续上升。截至 2022 年末，各类型商业银行总体逾期率较 2020 年变化不大，国有大型银行下降 0.14pct、股份制银行上升 0.03pct、城市商业银行上升 0.31pct，农商行上升 0.49pct；但各类型商业银行抵押贷款逾期率均有所上升，其中城市商业银行逾期率达 3.5%，较 2020 年末上升 1.1pct，农村商业银行逾期率上升至 2.06%（图 4）。逾期率虽然是短期指标，但是和不良贷款率有较强的相关性，逾期贷款很可能转换为不良贷款，并因此冲击银行资产负债表。

**若房价持续下降，可能击穿贷款抵押率要求。**以房地产作为抵押物的抵押率一般在 60%-80%之间，根据《中国经营周刊》数据，截至 2024 年 2 月全国商品住宅价格较去年高峰已经下降 22.6%，这可能引发抵押物不足的风险。一方面，若房价再下降 10%，则部分房价高峰期的抵押贷款面临抵押物不足值问题，部分违约抵押房产被迫拍卖，并因此进一步降低房价、地价，引发各类风险共振。另一方面，即使房地产价格下降幅度未能击穿抵押率，但以房地产作为抵押物获取信贷的额度可能下降，或者要求借款人增加抵押物，并因此影响贷款发放，拖累经济增速。2022 年，部分类型银行非住房按揭类抵押贷款增速下降，其中国有大型银行下降 2.5pct、股份制银行上升 3.4pct、城市商业银行下降 4.3pct，农商行下降 4.1pct。

### 三、政策建议

房地产行业景气下行导致银行涉房贷款业务收缩，贷款规模及净息差下降侵蚀银行盈利，尤其是部分对房地产依赖度较高的农商行和城市商业银行。当前涉房业务风险可控，但需关注城市商业银行、农村商业银行非住房按揭类抵押贷款可能面临的抵押物不足问题。本报告只考虑了商业银行的房地产业风险敞口，鉴于房地产业在中国经济运行中的重大影响，因此可能低估了房地产对银行的总体影响。

应进一步完善商业银行风险监管、处置机制，以明确的政策适度提高房地产等重点领域不良容忍度，积极推广资产证券化、资产收益权转让，允许将住房按揭贷款、个人经营性抵押贷款纳入不良贷款转让试点。



## PHBS 智库

北京大学汇丰商学院

北大汇丰智库 (The PHBS Think Tank) 成立于 2020 年 7 月，旨在整合北京大学汇丰商学院各院属研究中心，统筹协调资源，重点从事有关宏观经济、国际贸易与投资、金融改革与发展、粤港澳大湾区可持续发展、城市与乡村发展、海上丝路沿线国家经济贸易与合作等领域的实证分析与政策研究，打造专业化、国际化的新型智库平台。北大汇丰智库主任为北京大学汇丰商学院创院院长海闻教授，智库副主任为王鹏飞、巴曙松、任颀、魏炜、林双林。