

行业名称：银行业



胡远川 张亿东

S0190207040090

Tel: 38565833

E-mail: huyc@xyzq.com.cn

中行上调存量房贷利率点评

推荐 (维持)

2010年04月23日

投资要点

事件：

中国银行日前通过其官方网站宣布，在利率调整方式到期时将根据与客户合同中的约定，提高存量首套、二套、三套及以上的房贷利率浮动比例分别至基准利率的 0.85 倍、1.1 倍和 1.2 倍。新政策拟于 4 月 19 日起实行。

点评：

- 我们认为中行个人房贷利率调整对于购房成本冲击巨大，对于银行业业绩也有很大影响，唯有实施时间和进程影响银行业业绩实现时间。（详见附表）
- 截止 09 年年末，上市银行中个人房地产抵押贷款占总贷款比重整体为 16.36%，09 年中期为 14.14%。年末占比最高的是深发展（23.87%），随后为招行（23.08%）、兴业（21.25%）、中行（18.19%），最低为华夏银行（6.46%）。（09 年年末数据未考虑尚未披露年报的中信银行和北京银行）
- 截止 09 年年末，上市银行中个人房地产抵押贷款占总生息资产比重整体为 8.62%，09 年中期为 7.37%。年末占比最高的是深发展（14.76%），随后为招行（13.28%）、兴业（11.18%）、中行（10.55%），最低为华夏银行（3.24%）。（09 年年末数据未考虑尚未披露年报的中信银行和北京银行）
- 根据我们的测算，按照平均个人房贷利率上浮 15% 计算（一二三套调整幅度和比例不一样，统一简单考虑），按照 2009 年年底数据来算，合计增加上市银行净息差 8 个基点，最高的深发展增厚 13 个基点，其次招行（12 个基点）、兴业（10 个基点）、中行（9 个基点）。合计增厚上市银行净利润 6.3%，最高的深发展净利润增加 9.88%，招行和兴业净利润分别增加 8.58% 和 8.56%，影响最弱的南京银行增长 2.73%。（未考虑尚未披露年报的中信银行和北京银行）
- 存量房贷调整还存在三个问题需要投资者进一步关注，第一个是调整时间点的问题，涉及到和客户约定的问题；第二个是客户违约情况，毕竟很多一套房和二套房投资者实际上是财富积累较低的投资者；第三个是个人经营性贷款，很多是以商业性物业作为抵押的，这块利率走势需要关注。

附表一 个人房贷占银行贷款比例

日期	2007 1H	2007	2008 1H	2008	2009 1H	2009
工商银行	11.56%	13.44%	13.22%	13.37%	13.07%	15.26%
建设银行	14.98%	16.58%	16.51%	16.22%	16.09%	17.69%
中国银行	19.17%	20.26%	19.06%	19.26%	17.14%	18.49%
交通银行	10.38%	12.62%	11.97%	11.44%	10.05%	12.23%
中信银行	8.21%	10.58%		10.11%	7.66%	
招商银行	21.95%	19.48%	18.61%	18.13%	17.72%	23.08%
兴业银行	19.52%	27.54%	26.32%	22.46%	17.69%	21.25%
民生银行	13.95%	16.14%	14.51%	13.28%	10.28%	11.28%
浦发银行	12.49%	14.85%	14.28%	13.61%	12.10%	13.61%
深发展 A	23.43%	26.83%	25.61%	23.21%	21.68%	23.87%
华夏银行	7.41%	8.43%	7.68%	6.75%	5.20%	6.46%
北京银行		7.78%	7.64%	7.29%	6.44%	
南京银行	10.38%	11.37%	9.83%	7.77%	6.46%	8.07%
宁波银行		29.91%	21.85%	19.29%	16.21%	17.10%
上市银行合计				15.31%	14.14%	16.36%

附表二 个人房贷占生息资产比例

日期	2007 1H	2007	2008 1H	2008	2009 1H	2009
工商银行	5.42%	6.25%	6.11%	6.23%	6.19%	7.39%
建设银行	7.69%	8.16%	8.23%	8.07%	7.92%	8.78%
中国银行	8.94%	9.75%	9.64%	9.20%	9.12%	10.55%
交通银行	5.68%	6.86%	6.36%	5.67%	5.29%	6.81%
中信银行	5.06%	6.01%		5.63%	5.39%	
招商银行	12.30%	9.88%	9.80%	10.10%	10.38%	13.28%
兴业银行	9.00%	12.90%	12.68%	10.93%	9.33%	11.18%
民生银行	8.86%	9.77%	8.38%	8.31%	6.63%	7.07%
浦发银行	8.44%	8.89%	8.80%	7.20%	6.98%	7.76%
深发展 A	15.21%	16.73%	14.25%	14.05%	13.89%	14.76%
华夏银行	4.44%	4.31%	4.04%	3.23%	2.73%	3.24%
北京银行		3.45%	3.70%	3.33%	3.33%	
南京银行	4.24%	4.61%	3.93%	3.38%	3.06%	3.61%
宁波银行		14.91%	11.40%	9.75%	8.50%	8.62%
上市银行合计				7.57%	7.37%	8.62%

附表三 个人房贷利率提升对净息差影响分析

上升幅度	5%	10%	15%	20%
工商银行	0.02%	0.04%	0.07%	0.09%
建设银行	0.03%	0.05%	0.08%	0.10%
中国银行	0.03%	0.06%	0.09%	0.13%
交通银行	0.02%	0.04%	0.06%	0.08%
中信银行*	0.02%	0.03%	0.05%	0.06%
招商银行	0.04%	0.08%	0.12%	0.16%
兴业银行	0.03%	0.07%	0.10%	0.13%
民生银行	0.02%	0.04%	0.06%	0.08%
浦发银行	0.02%	0.05%	0.07%	0.09%
深发展 A	0.04%	0.09%	0.13%	0.18%
华夏银行	0.01%	0.02%	0.03%	0.04%

北京银行*	0.01%	0.02%	0.03%	0.04%
南京银行	0.01%	0.02%	0.03%	0.04%
宁波银行	0.03%	0.05%	0.08%	0.10%
上市银行合计	0.03%	0.05%	0.08%	0.10%

*注：中信银行和北京银行按照中期数据计算

附表四 个人房贷利率提升对净利润影响分析

上升幅度	5%	10%	15%	20%
工商银行	1.63%	3.27%	4.90%	6.53%
建设银行	2.20%	4.41%	6.61%	8.82%
中国银行	2.38%	4.76%	7.14%	9.52%
交通银行	1.72%	3.44%	5.15%	6.87%
中信银行*	1.03%	2.06%	3.10%	4.13%
招商银行	2.86%	5.72%	8.58%	11.44%
兴业银行	2.15%	4.31%	6.46%	8.61%
民生银行	2.85%	5.71%	8.56%	11.41%
浦发银行	2.33%	4.67%	7.00%	9.33%
深发展 A	3.29%	6.59%	9.88%	13.18%
华夏银行	1.33%	2.66%	4.00%	5.33%
北京银行*	0.59%	1.19%	1.78%	2.37%
南京银行	0.91%	1.82%	2.73%	3.65%
宁波银行	2.05%	4.09%	6.14%	8.19%
上市银行合计	2.10%	4.20%	6.30%	8.41%

*注：中信银行和北京银行按照中期数据计算

投资评级说明

行业评级 报告发布日后的 12 个月内行业股票指数的涨跌幅度相对同期上证综指/深圳成指的涨跌幅为基准,

投资建议的评级标准为:

推 荐: 相对表现优于市场

中 性: 相对表现与市场持平

回 避: 相对表现弱于市场

公司评级 报告发布日后的 12 个月内公司的涨跌幅度相对同期上证综指/深圳成指的涨跌幅为基准,投资建议的评级标准为:

强烈推荐: 相对大盘涨幅大于 15%

推 荐: 相对大盘涨幅在 5% ~ 15% 之间

中 性: 相对大盘涨幅在 -5% ~ 5% 之间

回 避: 相对大盘涨幅小于 -5%

机构客户部

上海地区销售经理

邓亚萍	电话: 021-38565916	Email: dengyp@xyzq.com.cn
盛英君	电话: 021-38565938	Email: shengyj@xyzq.com.cn
过 枫	电话: 021-38565966	Email: guofeng120@hotmail.com
姜 洋	电话: 021-38565910	Email: jydadao@sina.com

北京地区销售经理

韩吟华	电话: 021-38565933	Email: hanyh@xyzq.com.cn
-----	------------------	---

广东地区销售经理

朱元戥	电话: 021-38565941	Email: zhuyy@xyzq.com.cn
-----	------------------	---

重要声明

兴业证券系列报告的信息均来源于公开资料, 我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证, 也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正, 但文中的观点、结论和建议仅供参考, 报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价, 投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。