

分析师： 刘俊 (8627)65799532 liujun@cjsc.com.cn

执业证书编号： S0490208090171

联系人： 陈志华 (8621) 68751569 chenzh@cjsc.com.cn

存量个贷利率上调，预测明年息差水平同比提升 3%

报告要点

4月23日，中国银行在其网页上公告，对存量房贷，根据合同约定条款，在利率调整结束后，上调一套房贷利率至基准利率8.5折，二套房至1.1倍，三套及以上至1.2倍。

- 中国银行此举具有风向标的意义，即其他银行跟进的概率十分大。据今年初中行率先上调新增贷款按揭利率折扣，其他银行跟进的情况看，整个行业性上调存量贷款折扣，从明年执行的可能性非常大，此消息利好银行板块。
- 据我们对购房合同条款的了解，09年新签约的合同里规定银行没有擅自修改利率折扣的权利，但09年之前的合同里没有这个规定，即银行保有潜在修改利率折扣的权利。
- 假设其他上市银行全部跟进，则整体息差水平在明年有望提升8个基点，行业平均息差同比增速幅超过3%。个股方面深发展、兴业、招行和中行受益最大，息差同比增幅超过4%，对净利润的影响，同比增速会大于4%。
- 由于09年房价上涨较快，我们不认为此次调整存量房贷会导致大量按揭贷款断供或变成坏账，但是会增加短期房屋出售数量，对房价有一定压力。

此次拟调整会提升银行息差水平和盈利水平，属于行业性利好。就这个信息，个股方面我们建议关注招行、兴业、深发展和中行。

调整 09 年前存量房贷利率的计算过程:

	预测 10 年存量个贷占总 贷款	信贷资产占生息总资产 比例	存量房调整的利率基 点	调整息差增加基点 数	预测 10 年 NIM	净息差同比增 速
工行	8.99%	52.21%	154	7.2	2.42%	2.99%
建行	10.75%	53.80%	154	8.9	2.52%	3.54%
中行	10.89%	60.26%	154	10.1	2.27%	4.46%
交行	6.96%	59.70%	154	6.4	2.44%	2.63%
招行	11.26%	61.59%	154	10.7	2.56%	4.18%
中信	5.60%	72.69%	154	6.3	2.84%	2.21%
兴业	13.46%	56.57%	154	11.8	2.56%	4.59%
浦发	8.60%	61.48%	154	8.2	2.37%	3.45%
华夏	4.70%	54.66%	154	4.0	2.20%	1.80%
民生	8.33%	66.49%	154	8.6	2.85%	3.00%
深发展	15.42%	65.70%	154	15.7	2.64%	5.93%
北京	4.32%	57.16%	154	3.8	2.64%	1.45%
南京	3.92%	48.14%	154	2.9	2.75%	1.06%
宁波	13.05%	40.23%	154	8.1	3.12%	2.60%
简单算术平均				8.0	2.58%	3.11%

资料来源: 长江证券研究部

注: 假设存量房贷中 60%是一套住房, 30%是二套房, 10%是三套及以上。

分析师介绍

刘俊（武汉），武汉大学经济学硕士，现为长江证券研究部金融业分析师，具有金融领域 6 年的研究经历。

陈志华，安徽师范大学生命科学学院理学学士，中山大学岭南学院经济学硕士，具有两年宏观、银行研究经历。

许荣聪，厦门大学经济学学士、数学双学士，武汉大学经济学硕士，从事银行行业研究。

对本报告的评价请反馈至长江证券机构客户部

姓名	分工	电话		E-mail
伍朝晖	副主管	(8621) 68752398	13564079561	wuzh@cjsc.com.cn
甘 露	华东区客户经理	(8621) 68751916	13701696936	ganlu@cjsc.com.cn
吕 洁	华东区客户经理	(8621) 68751926	13564863429	lvjie@cjsc.com.cn
鞠 雷	华南区客户经理	(8621) 68751863	13817196202	julei@cjsc.com.cn
易 敏	华南区客户经理	(8621) 68755178	13817111316	yimin@cjsc.com.cn
李 靖	华北区客户经理	(8621) 68751860	13761448844	lijing2@cjsc.com.cn

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沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为：

看 好： 相对表现优于市场
中 性： 相对表现与市场持平
看 淡： 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沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为：

推 荐： 相对大盘涨幅大于 10%
谨慎推荐： 相对大盘涨幅在 5% ~ 10% 之间
中 性： 相对大盘涨幅在 -5% ~ 5% 之间
减 持： 相对大盘涨幅小于 -5%
无投资评级： 由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。

重要声明

长江证券系列报告的信息均来源于公开资料，本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。本公司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，不代表对证券价格涨跌或市场走势的确定性判断。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。

本公司及作者在自身所知情的范围内，与本报告中所评价或推荐的证券没有利害关系。本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为长江证券研究部，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。