

行业名称：银行业



吴畏 胡远川 曹晋

S0190210060002

Tel: 021-38565945

E-mail:huyc@xyzq.com.cn

关于按揭贷款首付比例提高到三成的点评

评级 (维持)

2010年09月29日

投资要点

事件：

今日，市场传言国家有关部门将责令各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款，对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款。对贷款购买商品住房，首付款比例调整到 **30%及以上**，对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行首付款比例不低于 50%、贷款利率不低于基准利率 1.1 倍的规定。各商业银行要加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房。对不认真执行差别化信贷政策的商业银行，一经查实要严肃处理。

点评：

- 国家“415”房地产新政出台以来，市场运行相对平稳，但最近部分地区又出现了房地产抢购事件，使得管理层对房地产调控的执行力度面临着挑战。为进一步对房地产价格实行预期管理，本次多部委可能出台的严厉政策将对房地产市场形成巨大的影响。
- 目前上市银行中的房地产相关贷款构成中主要分为两种：一类是以北京银行、民生银行、农业银行等为代表的，以较高的对公房地产开发贷款和经营性物业抵押贷款占比为特征的对公型房地产贷款银行；另一类是以招商银行、兴业银行、深发展为代表的，以较高的住房按揭住房贷款占比为特征的零售型房地产贷款银行。我们认为在目前的市场结构下，零售房地产按揭贷款的信用风险远低于对公开发贷款，所以零售型房地产银行收到政策可能定冲击较少。
- 目前市场对银行业的估值已经充分反映了房地产市场的价格变化可能对银行经营所能产生的影响，我们认为在目前的估值水平下，银行业受到这一政策的影响的可能性已经较低。但是，正如我们在5月份至8月份的金融数据分析报告中所指出的，这些房地产政策的出台确实会对居民中长期贷款需求产生明显的影响，我们将进一步关注这一消息的确实性和准确性。
- 我们仍然维持对招商银行和建设银行强烈推荐的评级，同时提示投资者关注深发展与平安集团整合所可能带来的交易性机会。

附表:

表 1 大型上市银行截至 2010 年上半年涉及房地产贷款的情况

	工商银行	建设银行	中国银行	农业银行	交通银行
房地产业	7.92%	7.08%	6.83%	11.60%	7.57%
建筑	1.15%	2.52%	4.89%	2.94%	9.18%
住房贷款	16.33%	18.74%	18.85%	13.88%	13.10%
房地产相关行业合计	25.40%	28.33%	30.57%	28.41%	29.85%

表 2 中型上市银行截至 2010 年上半年涉及房地产贷款的情况

	招商银行	中信银行	浦发银行	民生银行	兴业银行	华夏银行
房地产业	8.39%	5.07%	9.65%	12.77%	10.04%	8.16%
建筑	2.31%	3.67%	5.19%	2.74%	3.56%	5.61%
住房贷款	22.79%	12.30%	15.63%	11.11%	21.91%	7.19%
房地产相关行业合计	33.49%	21.05%	30.47%	26.62%	35.52%	20.95%

表 3 中小型上市银行截至 2010 年上半年涉及房地产贷款的情况

	深发展	北京银行	南京银行	宁波银行
房地产业	6.50%	13.27%	9.71%	8.43%
建筑	4.12%	4.16%	4.44%	2.30%
住房贷款	25.14%	10.09%	8.95%	18.00%
房地产相关行业合计	35.75%	35.75%	23.10%	28.73%

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% 部 ~ 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。