

评级：中性（维持）

金融/银行

行业研究报告

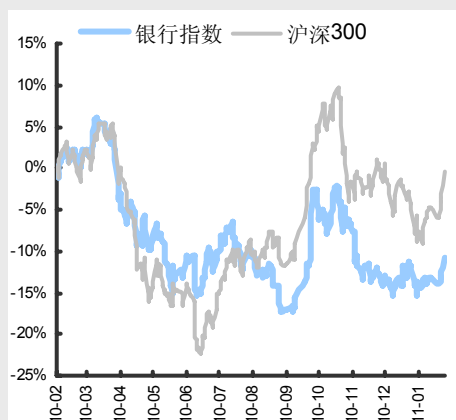
第一创业研究所

陈曦 S1080209110060

电话：0755-25832903

邮件：chenxi@fcsc.cn

行业指数与沪深 300 指数比较



相关报告

存量二套房贷利率如上调将利好银行业绩

报告要点：

- 近日有媒体公开报道，决策部门近期曾召集几大有商业银行个金部人士，商讨上调房价上涨过快地区第二套以上(含二套)存量房贷利率的可能性。报道称消息人士透露，若计划最终成行，有可能率先在北京、上海展开试点，第二套以上(含二套)存量房贷利率上调至基准利率 1.1-1.2 倍。
- 法律方面的依据是对上述政策能否出台并有效执行的主要疑虑。大部分的按揭贷款合同有对利率折扣比例的明确约定，商业银行在要求上调折扣比例时会遭遇相关法律阻碍。各家商业银行的住房按揭合同条款不同，部分商业银行在合同中明示如果国家相关政策出现变化，将按照新政策执行，采用此类合同的银行可能遭遇的法律阻碍较小。另外我们认为，如果在考虑了法律阻碍后，政府仍要求商业银行必须上调存量二套房贷利率折扣比例，实质上相当于政府豁免了商业银行需要承担的违法合同的法律风险。
- 根据 10 年中报披露数据，住房按揭贷款占总贷款比重最高的上市银行是深发展、招商银行以及兴业银行，占比分别为 25%、23%以及 22%。住房按揭贷款占生息资产比重最高的分别是深发展、招商银行、中国银行、兴业银行以及建设银行，占比分别为 15%、13%、11%、10%以及 10%。
- 我们测算了不同幅度的折扣比例上调对各上市银行的具体影响。假定政策在 11 年一季度正式出台并自二季度起执行。由于无法得到各家上市银行二套房贷款占全部按揭贷款的比重数据，此外也无法确定可能的实施区域，我们对需上调折扣比例的按揭贷款占总按揭贷款的比重作了四档设定。根据测算结果，在折扣比例上调为基准利率的 1.1 倍，50%的按揭贷款需上调折扣比例的假设下，上市银行 11 年度净息差平均上升约 8BP，利润增速平均提升约 3 个百分点。利润增速提升最多的是深发展、中国银行以及招商银行，分别提升 5.8 个百分点、5.1 个百分点以及 5.0 个百分点。



表 1 存量二套房贷利率上调对上市银行 11 年息差及业绩增速影响 (%)

折扣比例上调为基准利率的 0.85 倍

证券简称	按揭贷款 占总贷款 比重 (1H10)	按揭贷款 占生息资 产比重 (1H10)	折扣比例上调的按揭贷款占比							
			30%		40%		50%		60%	
			息差增 加 (BP)	利润增 速提升	息差增 加 (BP)	利润增 速提升	息差增 加 (BP)	利润增 速提升	息差增 加 (BP)	利润增 速提升
工商银行	16.6%	8.3%	1.79	0.7%	2.39	1.0%	2.99	1.2%	3.59	1.5%
建设银行	19.0%	10.1%	2.19	0.9%	2.92	1.2%	3.65	1.5%	4.38	1.8%
农业银行	13.9%	6.8%	1.46	0.6%	1.95	0.8%	2.44	1.0%	2.93	1.1%
中国银行	18.9%	10.9%	2.36	1.2%	3.15	1.5%	3.94	1.9%	4.73	2.3%
交通银行	13.1%	7.5%	1.62	0.7%	2.16	0.9%	2.70	1.2%	3.24	1.4%
招商银行	23.4%	13.2%	2.84	1.1%	3.79	1.5%	4.74	1.9%	5.68	2.2%
浦发银行	15.6%	9.4%	2.02	0.8%	2.70	1.0%	3.37	1.3%	4.05	1.6%
中信银行	12.3%	7.7%	1.66	0.6%	2.21	0.9%	2.76	1.1%	3.32	1.3%
兴业银行	21.9%	10.3%	2.22	1.0%	2.96	1.3%	3.70	1.6%	4.44	2.0%
民生银行	11.1%	6.7%	1.45	0.5%	1.94	0.7%	2.42	0.8%	2.91	1.0%
光大银行	14.5%	8.3%	1.78	0.8%	2.38	1.0%	2.97	1.3%	3.57	1.5%
华夏银行	7.4%	3.8%	0.82	0.3%	1.09	0.5%	1.36	0.6%	1.63	0.7%
北京银行	10.1%	4.9%	1.06	0.5%	1.41	0.6%	1.76	0.8%	2.12	1.0%
深发展 A	25.0%	15.4%	3.33	1.3%	4.44	1.7%	5.55	2.2%	6.66	2.6%
宁波银行	17.3%	8.8%	1.90	0.8%	2.53	1.1%	3.16	1.3%	3.79	1.6%
南京银行	9.0%	3.6%	0.77	0.3%	1.02	0.4%	1.28	0.5%	1.54	0.6%

折扣比例上调为基准利率的 1.0 倍

证券简称	按揭贷款 占总贷款 比重 (1H10)	按揭贷款 占生息资 产比重 (1H10)	折扣比例上调的按揭贷款占比							
			30%		40%		50%		60%	
			息差增 加 (BP)	利润增 速提升	息差增 加 (BP)	利润增 速提升	息差增 加 (BP)	利润增 速提升	息差增 加 (BP)	利润增 速提升
工商银行	16.6%	8.3%	3.59	1.5%	4.79	2.0%	5.98	2.5%	7.18	3.0%
建设银行	19.0%	10.1%	4.38	1.8%	5.84	2.3%	7.30	2.9%	8.76	3.5%
农业银行	13.9%	6.8%	2.93	1.1%	3.90	1.5%	4.88	1.9%	5.85	2.3%
中国银行	18.9%	10.9%	4.73	2.3%	6.30	3.1%	7.88	3.8%	9.45	4.6%
交通银行	13.1%	7.5%	3.24	1.4%	4.32	1.8%	5.40	2.3%	6.48	2.8%
招商银行	23.4%	13.2%	5.68	2.2%	7.58	3.0%	9.47	3.7%	11.36	4.5%
浦发银行	15.6%	9.4%	4.05	1.6%	5.40	2.1%	6.75	2.6%	8.10	3.1%
中信银行	12.3%	7.7%	3.32	1.3%	4.42	1.7%	5.53	2.1%	6.63	2.6%
兴业银行	21.9%	10.3%	4.44	2.0%	5.92	2.6%	7.40	3.3%	8.88	3.9%
民生银行	11.1%	6.7%	2.91	1.0%	3.88	1.4%	4.85	1.7%	5.82	2.0%
光大银行	14.5%	8.3%	3.57	1.5%	4.76	2.0%	5.94	2.6%	7.13	3.1%
华夏银行	7.4%	3.8%	1.63	0.7%	2.18	0.9%	2.72	1.1%	3.27	1.4%
北京银行	10.1%	4.9%	2.12	1.0%	2.82	1.3%	3.53	1.6%	4.23	1.9%
深发展 A	25.0%	15.4%	6.66	2.6%	8.88	3.5%	11.10	4.4%	13.32	5.2%
宁波银行	17.3%	8.8%	3.79	1.6%	5.06	2.1%	6.32	2.6%	7.59	3.2%
南京银行	9.0%	3.6%	1.54	0.6%	2.05	0.8%	2.56	1.0%	3.07	1.3%



折扣比例上调为基准利率的 1.1 倍

证券简称	按揭贷款 占总贷款 比重 (1H10)	按揭贷款 占生息资 产比重 (1H10)	折扣比例上调的按揭贷款占比							
			30%		40%		50%		60%	
			息差增 加 (BP)	利润增 速提升	息差增 加 (BP)	利润增 速提升	息差增 加 (BP)	利润增 速提升	息差增 加 (BP)	利润增 速提升
工商银行	16.6%	8.3%	4.79	2.0%	6.38	2.6%	7.98	3.3%	9.57	4.0%
建设银行	19.0%	10.1%	5.84	2.3%	7.79	3.1%	9.73	3.9%	11.68	4.7%
农业银行	13.9%	6.8%	3.90	1.5%	5.20	2.0%	6.50	2.6%	7.80	3.1%
中国银行	18.9%	10.9%	6.30	3.1%	8.40	4.1%	10.50	5.1%	12.60	6.1%
交通银行	13.1%	7.5%	4.32	1.8%	5.76	2.5%	7.20	3.1%	8.64	3.7%
招商银行	23.4%	13.2%	7.58	3.0%	10.10	4.0%	12.63	5.0%	15.15	6.0%
浦发银行	15.6%	9.4%	5.40	2.1%	7.20	2.8%	9.00	3.5%	10.80	4.2%
中信银行	12.3%	7.7%	4.42	1.7%	5.89	2.3%	7.37	2.9%	8.84	3.4%
兴业银行	21.9%	10.3%	5.92	2.6%	7.89	3.5%	9.87	4.4%	11.84	5.3%
民生银行	11.1%	6.7%	3.88	1.4%	5.17	1.8%	6.47	2.3%	7.76	2.7%
光大银行	14.5%	8.3%	4.76	2.0%	6.34	2.7%	7.93	3.4%	9.51	4.1%
华夏银行	7.4%	3.8%	2.18	0.9%	2.90	1.2%	3.63	1.5%	4.35	1.8%
北京银行	10.1%	4.9%	2.82	1.3%	3.76	1.7%	4.70	2.1%	5.64	2.5%
深发展 A	25.0%	15.4%	8.88	3.5%	11.84	4.6%	14.81	5.8%	17.77	7.0%
宁波银行	17.3%	8.8%	5.06	2.1%	6.75	2.8%	8.43	3.5%	10.12	4.2%
南京银行	9.0%	3.6%	2.05	0.8%	2.73	1.1%	3.41	1.4%	4.09	1.7%

折扣比例上调为基准利率的 1.2 倍

证券简称	按揭贷款 占总贷款 比重 (1H10)	按揭贷款 占生息资 产比重 (1H10)	折扣比例上调的按揭贷款占比							
			30%		40%		50%		60%	
			息差增 加 (BP)	利润增 速提升	息差增 加 (BP)	利润增 速提升	息差增 加 (BP)	利润增 速提升	息差增 加 (BP)	利润增 速提升
工商银行	16.6%	8.3%	5.98	2.5%	7.98	3.3%	9.97	4.1%	11.96	5.0%
建设银行	19.0%	10.1%	7.30	2.9%	9.73	3.9%	12.17	4.9%	14.60	5.8%
农业银行	13.9%	6.8%	4.88	1.9%	6.50	2.6%	8.13	3.2%	9.76	3.8%
中国银行	18.9%	10.9%	7.88	3.8%	10.50	5.1%	13.13	6.4%	15.75	7.7%
交通银行	13.1%	7.5%	5.40	2.3%	7.20	3.1%	9.00	3.8%	10.81	4.6%
招商银行	23.4%	13.2%	9.47	3.7%	12.63	5.0%	15.78	6.2%	18.94	7.5%
浦发银行	15.6%	9.4%	6.75	2.6%	9.00	3.5%	11.25	4.4%	13.50	5.2%
中信银行	12.3%	7.7%	5.53	2.1%	7.37	2.9%	9.21	3.6%	11.05	4.3%
兴业银行	21.9%	10.3%	7.40	3.3%	9.87	4.4%	12.33	5.5%	14.80	6.6%
民生银行	11.1%	6.7%	4.85	1.7%	6.47	2.3%	8.08	2.8%	9.70	3.4%
光大银行	14.5%	8.3%	5.94	2.6%	7.93	3.4%	9.91	4.3%	11.89	5.1%
华夏银行	7.4%	3.8%	2.72	1.1%	3.63	1.5%	4.54	1.9%	5.44	2.3%
北京银行	10.1%	4.9%	3.53	1.6%	4.70	2.1%	5.88	2.6%	7.05	3.2%
深发展 A	25.0%	15.4%	11.10	4.4%	14.81	5.8%	18.51	7.3%	22.21	8.7%
宁波银行	17.3%	8.8%	6.32	2.6%	8.43	3.5%	10.54	4.4%	12.65	5.3%
南京银行	9.0%	3.6%	2.56	1.0%	3.41	1.4%	4.27	1.7%	5.12	2.1%

资料来源：公司公告，第一创业研究所

注：假设政策自11年二季度起执行。光大银行、宁波银行为2009年年报数据。

免责声明:

本报告是为特定客户和其他专业人士提供的参考资料。

本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。本公司不会承担因使用本报告而产生的法律责任。

我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。

本报告未经授权不得复印、转发或向特定读者群以外的人士传阅, 如需引用或转载本报告, 务必与第一创业证券有限责任公司研究所联系, 且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改, 否则后果自负。

投资评级:

评级类别	具体评级	评级定义
股票投资评级	强烈推荐	预计6个月内, 股价涨幅超同期市场基准指数20%以上
	审慎推荐	预计6个月内, 股价涨幅超同期市场基准指数5-20%之间
	中性	预计6个月内, 股价变动幅度相对基准指数介于±5%之间
	回避	预计6个月内, 股价表现弱于市场基准指数5%以上
行业投资评级	推荐	行业基本面向好, 行业指数将跑赢基准指数
	中性	行业基本面稳定, 行业指数跟随基准指数
	回避	行业基本面向淡, 行业指数将跑输基准指数

第一创业证券有限责任公司

深圳市罗湖区笋岗路12号中民时代广场B座25-26层

TEL:0755-25832583 FAX:0755-25831718

P.R.China:518028 www.firstcapital.com.cn

北京市西城区金融大街甲9号金融街中心8层

TEL: 010-63197788 FAX: 010-63197777

P.R.China:100140

上海市张杨路生命人寿大厦11、32楼

TEL:021-58365919 FAX:021-58362238

P.R.China:200120