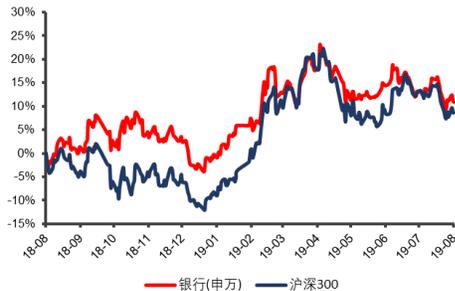


金融 银行

7月房贷利率点评：二线城市普遍上调，上海深圳不升反降

■ 走势比较



■ 子行业评级

相关研究报告：

《银行：行业业绩表现亮眼，不良率略有上升资产质量较稳定》

--2019/08/12

《7月社融及金融数据点评：贷款、表外齐下滑，直接融资一枝独秀》

--2019/08/12

证券分析师：徐超

电话：18311057693

E-MAIL: xuchao@tpyzq.com

执业资格证书编码：S1190519080001

研究助理：支初蓉

电话：010-88695262

E-MAIL: zhicr@tpyzq.com

投资要点：

事件：8月14日，融360研究院发布了《2019年7月中国房贷市场报告》。

点评：

全国房贷平均利率触底反弹，首套、二套均连续两个月上行。今年5月份全国首套房贷平均利率到达18年以来的最低点5.42%，从6月份开始连续两个月回升至5.44%，环比上升2个BP，是基准利率的1.11倍；全国二套房贷平均利率走势与首套相同，7月上升至5.76%，环比上升1个BP。房贷利率提升一方面是由于各地响应政治局会议房住不炒精神，另一方面也是由于上半年按揭额度投放较快，下半年剩余额度较为紧张。从量上来看，央行座谈会要求“保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购房”，7月份居民长贷同比少增159亿元，虽然有下滑，但在所有类别贷款中下滑最少。截至6月末，个人住房贷款余额为28.06万亿，同比+17.2%，增速自2017年一季度起逐步下降。

二线城市按揭利率普遍上调，苏州利率破“6”；一线城市中上海深圳不升反降，北京广州环比持平。从各城市利率数据上看，7月一线城市中上海、深圳的首套房贷平均利率下降，分别环比下降7个BP、1个BP至4.84%、5.19%，上海已取代厦门成为全国房贷利率最低的城市；北京、广州的首套利率环比持平，分别为5.37%、5.31%。而二线城市房贷利率普遍上升，其中涨幅前五的大连、苏州、杭州、宁波、长沙在7月均多次上调房贷利率，加上部分银行额度紧张，更有甚者暂停受理房贷业务，使得房贷利率显著攀升。7月苏州房贷利率环比大幅上升16个BP至6.03%，成为今年4月以来首个利率破“6”的城市。此外，海口、乌鲁木齐、南宁等地房贷利率下滑，海口环比下降8BP至5.28%，下滑幅度最大。

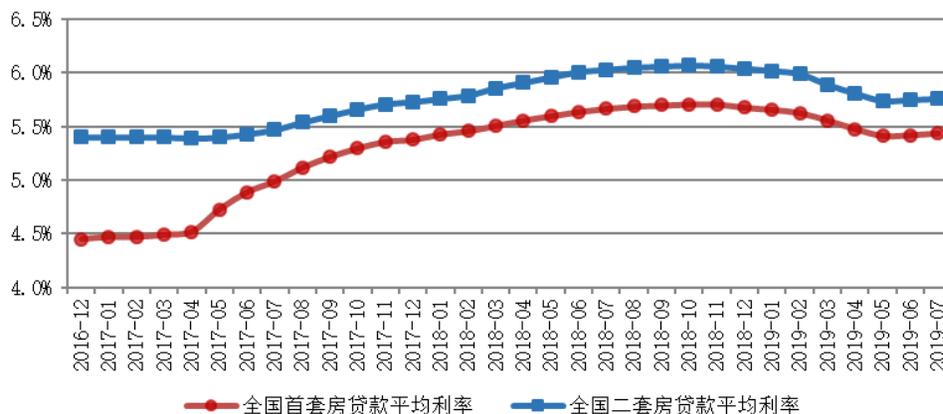
房贷利率触底反弹，缓解银行息差下行压力。商业银行个人贷款中，住房按揭贷款是占比较大且资产质量最优的品种，虽然其收益率相对于信用卡、消费贷较低，但银行仍愿意对个人住房贷款投放额度。目前，在利率市场化进入深水区、监管要求降低企业融资成本的环境下，银行息差改善压力较大。今年上半年银行业整体息差2.18%，较一季度上升1个BP，与17年-18年快速上升的时期相比已明显放慢脚步。但是下半年房贷利率的提升将缓解银行息差下行的压力。

投资建议：房贷利率回升减缓银行息差下行压力，下半年银行业绩确定性较强，资产质量趋于稳定，行业估值进入修复通道。推荐具有长期成长性、业绩确定性强的平安银行；长期关注基本面稳健的招商银行、宁波银行。

风险提示：宏观经济下行超预期；中小银行流动性风险。

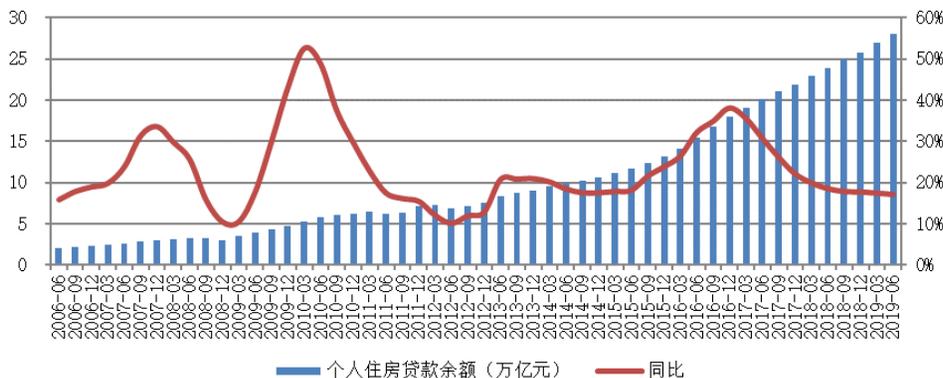
全国房贷平均利率触底反弹，首套、二套均连续两个月上行。今年5月份全国首套房贷平均利率到达18年以来的最低点5.42%，从6月份开始连续两个月回升至5.44%，环比上升2个BP，是基准利率的1.11倍；全国二套房贷平均利率走势与首套相同，7月上升至5.76%，环比上升1个BP。房贷利率提升一方面是由于各地响应政治局会议房产不炒精神，另一方面也是由于上半年按揭额度投放较快，下半年剩余额度较为紧张。从量上来看，央行座谈会要求“保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购房”，7月份居民长贷同比少增159亿元，虽然有下滑，但在所有类别贷款中下滑最少。截至6月末，个人住房贷款余额为28.06万亿，同比+17.2%，增速自2017年一季度起逐步下降。

图表1：全国首套/二套房贷平均利率



资料来源：Wind，太平洋研究院整理

图表2：个人住房贷款及同比增速



资料来源：Wind，太平洋研究院整理

二线城市按揭利率普遍上调，苏州利率破“6”；一线城市中上海深圳不升反降，北京广州环比持平。从各城市利率数据上看，7月一线城市中上海、深圳的首套房贷平均利率下降，分别环比下降7个BP、1个BP至4.84%、5.19%，上海已取代厦门成为全国房贷利率最低的城市；北京、广州的首套利率环比持平，分别为5.37%、5.31%。而二线城市房贷利率普遍上升，其中涨幅前五的大连、苏州、杭州、宁波、长沙在7月均多次上调房贷利率，加上部分银行额度紧张，更有甚者暂停受理房贷业务，使得房贷利率显著攀升。7月苏州房贷利率环比大幅上升16个BP至6.03%，成为今年4月以来首套利率破“6”的城市。此外，海口、乌鲁木齐、南宁等地房贷利率下滑，海口环比下降8BP至5.28%，下滑幅度最大。

图表3：首套房贷平均利率：最高十城

城市	首套房贷平均利率：最高十城	平均折扣（倍基准）
苏州	6.03%	1.231
武汉	5.93%	1.211
南宁	5.90%	1.205
合肥	5.90%	1.204
无锡	5.85%	1.193
郑州	5.77%	1.177
成都	5.64%	1.150
南昌	5.64%	1.150
青岛	5.64%	1.150
南京	5.63%	1.148

资料来源：Wind，太平洋研究院整理

图表4：首套房贷平均利率：最低十城

城市	首套房贷平均利率：最低十城	平均折扣（倍基准）
上海	4.84%	0.987
厦门	4.90%	1.013
天津	5.11%	1.043
乌鲁木齐	5.17%	1.012
深圳	5.19%	1.003
哈尔滨	5.23%	1.007
杭州	5.25%	1.004
珠海	5.27%	1.003
海口	5.28%	1.003
大连	5.29%	1.002

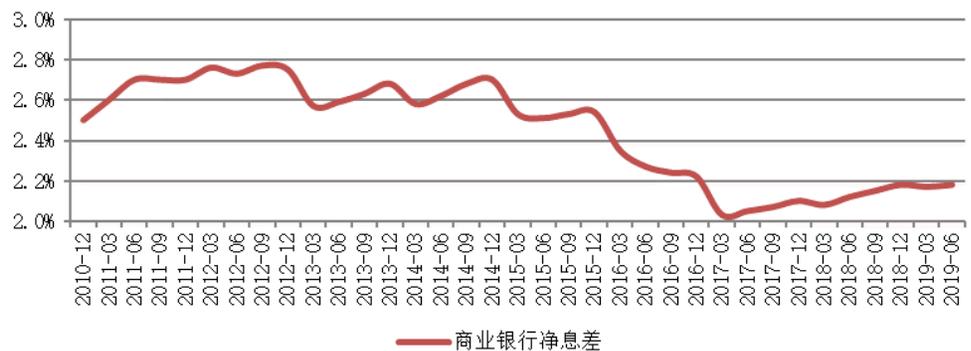
资料来源：Wind，太平洋研究院整理

图表5：7月首套房贷款平均利率涨幅最高五城市

城市	6月利率	7月利率	涨幅（BP）
大连	5.09%	5.29%	20
苏州	5.87%	6.03%	16
杭州	5.17%	5.25%	8
宁波	5.41%	5.49%	8
长沙	5.47%	5.54%	7

资料来源：Wind，太平洋研究院整理

房贷利率触底反弹，缓解银行息差下行压力。商业银行个人贷款中，住房按揭贷款是占比较大且资产质量最优的品种，虽然其收益率相对于信用卡、消费贷较低，但银行仍愿意对个人住房贷款投放额度。以工商银行、招商银行为例，2018年末其住房按揭贷款占零售贷款的比例分别为81%、46%，占比均高于其他类个人贷款。同时，大部分上市银行个贷平均收益率高于贷款平均收益率。目前，在利率市场化进入深水区、监管要求降低企业融资成本的环境下，银行息差改善压力较大。今年上半年银行业整体息差2.18%，较一季度上升1个BP，与17年-18年快速上升的时期相比已明显放慢脚步。但是下半年房贷利率的提升将缓解银行息差下行的压力。

图表6：商业银行净息差


资料来源：Wind，太平洋研究院

图表7：工商银行个人贷款结构（亿元）

工商银行	2018		2017	
	金额	占比	金额	占比
个人住房贷款	45,900	81%	39,387	80%
个人消费贷款	2,042	4%	2,558	5%
个人经营贷款	2,160	4%	2,162	4%
信用卡透支	6,265	11%	5,348	11%
合计	56,366	100%	49,455	100%

资料来源：Wind，太平洋研究院整理

图表8：招商银行个人贷款结构（亿元）

招商银行	2018		2017	
	金额	占比	金额	占比
个人住房贷款	9,288	46%	8,334	47%
信用卡贷款	5,755	29%	4,914	28%
小微贷款	3,505	17%	3,127	18%
其他	1,546	8%	1,478	8%
合计	20,093	100%	17,853	100%

资料来源：Wind，太平洋研究院整理

图表9：上市银行息差、贷款平均利率及个贷平均利率（2018年）

上市银行	净息差	贷款平均利率	个贷平均利率
常熟银行	3.70%	6.76%	8.04%
江阴银行	2.67%	5.66%	NA
苏农银行	2.64%	5.63%	5.64%
招商银行	2.57%	5.13%	6.03%
张家港行	2.56%	5.93%	NA
青农商行	2.49%	5.64%	6.11%
长沙银行	2.45%	NA	5.21%
平安银行	2.35%	6.45%	7.86%
农业银行	2.33%	4.40%	4.42%
贵阳银行	2.33%	6.09%	5.30%
建设银行	2.31%	4.34%	4.58%
工商银行	2.30%	4.38%	4.38%
北京银行	2.28%	4.66%	NA
紫金银行	2.28%	5.32%	4.90%
西安银行	2.23%	5.15%	5.41%
成都银行	2.21%	4.99%	4.60%
无锡银行	2.16%	5.12%	4.40%
苏州银行	2.11%	NA	NA
宁波银行	1.97%	5.78%	7.16%
华夏银行	1.95%	5.04%	4.19%
中信银行	1.94%	4.86%	4.58%
浦发银行	1.94%	5.34%	6.35%
中国银行	1.90%	4.22%	4.67%
南京银行	1.89%	5.55%	6.16%
兴业银行	1.83%	4.69%	4.48%
上海银行	1.76%	5.28%	6.52%
光大银行	1.74%	4.69%	4.49%
民生银行	1.73%	5.18%	5.52%
杭州银行	1.71%	5.13%	NA
郑州银行	1.70%	5.78%	6.00%
青岛银行	1.63%	4.88%	4.82%
江苏银行	1.59%	5.08%	NA
交通银行	1.51%	4.87%	5.49%

资料来源：Wind，太平洋研究院整理

投资建议：房贷利率回升减缓银行息差下行压力，下半年银行业绩确定性较强，资产质量趋于稳定，行业估值进入修复通道。推荐具有长期成长性、业绩确定性强的平安银行；长期关注基本面稳健的招商银行、宁波银行。

风险提示：宏观经济下行超预期，中小银行流动性风险。

投资评级说明

1、行业评级

看好：我们预计未来6个月内，行业整体回报高于市场整体水平5%以上；

中性：我们预计未来6个月内，行业整体回报介于市场整体水平-5%与5%之间；

看淡：我们预计未来6个月内，行业整体回报低于市场整体水平5%以下。

2、公司评级

买入：我们预计未来6个月内，个股相对大盘涨幅在15%以上；

增持：我们预计未来6个月内，个股相对大盘涨幅介于5%与15%之间；

持有：我们预计未来6个月内，个股相对大盘涨幅介于-5%与5%之间；

减持：我们预计未来6个月内，个股相对大盘涨幅介于-5%与-15%之间；

销售团队

职务	姓名	手机	邮箱
华北销售总监	王均丽	13910596682	wangjl@tpyzq.com
华北销售	成小勇	18519233712	chengxy@tpyzq.com
华北销售	孟超	13581759033	mengchao@tpyzq.com
华北销售	付禹璇	18515222902	fuyx@tpyzq.com
华北销售	韦珂嘉	13701050353	weikj@tpyzq.com
华东销售副总监	陈辉弥	13564966111	chenhm@tpyzq.com
华东销售	李洋洋	18616341722	liyangyang@tpyzq.com
华东销售	杨海萍	17717461796	yanghp@tpyzq.com
华东销售	梁金萍	15999569845	liangjp@tpyzq.com
华东销售	宋悦	13764661684	songyue@tpyzq.com
华东销售	杨晶	18616086730	yangjinga@tpyzq.com
华南销售总监	张茜萍	13923766888	zhangqp@tpyzq.com
华南销售	查方龙	18520786811	zhafl@tpyzq.com
华南销售	胡博涵	18566223256	hubh@tpyzq.com
华南销售	陈婷婷	18566247668	chentt@tpyzq.com
华南销售	张卓粤	13554982912	zhangzy@tpyzq.com
华南销售	张文婷	18820150251	zhangwt@tpyzq.com



研究院

中国北京 100044

北京市西城区北展北街九号

华远·企业号 D 座

电话： (8610) 88321761

传真： (8610) 88321566