

中国银行业：楼市企稳不是万能药

2025 年 5 月 16 日

要点速览

- 中国大城市的房地产市场可能企稳，这将给大型银行、多数股份制银行和这些城市的区域性银行带来助益。
- 我们认为，在复苏滞后的低线城市，区域性银行将面临挑战。
- 中美贸易冲突恐为楼市复苏带来额外的不确定性。

中国房地产市场今年可能企稳对银行是个利好消息。面向大城市和富裕城市的银行将受益最多。不过，前景尚不完全明朗。

标普全球评级预计，房地产市场将逐渐企稳而非急速复苏（参见 2025 年 5 月 11 日发布的《中国房地产观察：重启经济引擎》）。我们认为楼市企稳有可能改善消费者信心，从而扩大经济效益。但我们认为还存在不确定性，包括中美贸易紧张局势可能破坏当前的发展势头。

对于业务多在小城市的区域性银行而言，下行风险更大，这些城市的房地产市场未能跟上当前房价企稳的趋势。此外，这些区域性银行的房地产风险敞口依然较高。

房地产行业直接敞口较为可控

尽管过去几年房地产敞口已有所下降，但中国大多数银行的相关敞口依然很大。截至 2024 年底，中国商业银行的房地产开发贷约占贷款总额的 6.2%，住宅按揭贷款约占 17.3%。通过地方政府融资平台（城投）和建筑业等其它行业，银行还有对房地产的间接敞口。

随着楼市复苏，资产质量方面的压力将有所缓解。我们预计，最大城市（一线城市）和部分次大城市（二线城市）的住宅价格将在今年企稳。这将提高这些住宅市场中房地产相关押品的价值，从而缓解银行的拨备需求。

主分析师

李明泰

香港
(852) 2533 3519
Chris.mingtai.lee
@spglobal.com

其他联系人

曾怡景, CFA

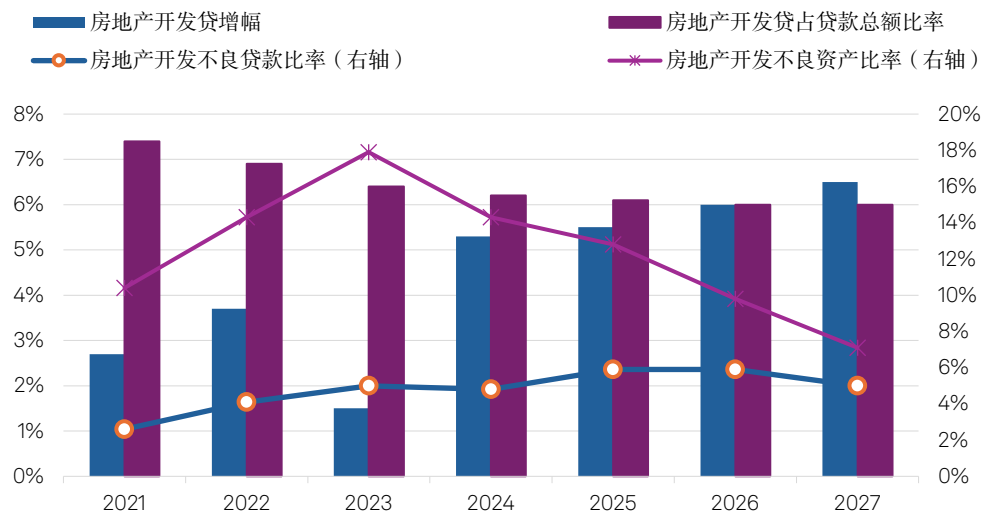
香港
(852) 2533 3532
ryan.tsang
@spglobal.com

陈俊铭, CFA

新加坡
(65) 6216 1095
ming.tan
@spglobal.com

图 1

2025年下半年起，房地产资产质量可能会随楼市企稳
中国商业银行的主要房地产开发贷指标



不良资产—我们对问题贷款的广义指标。资料来源：标普全球评级。
版权 © 2025 Standard & Poor's Financial Services LLC。版权所有。

大行和股份制银行韧性最佳

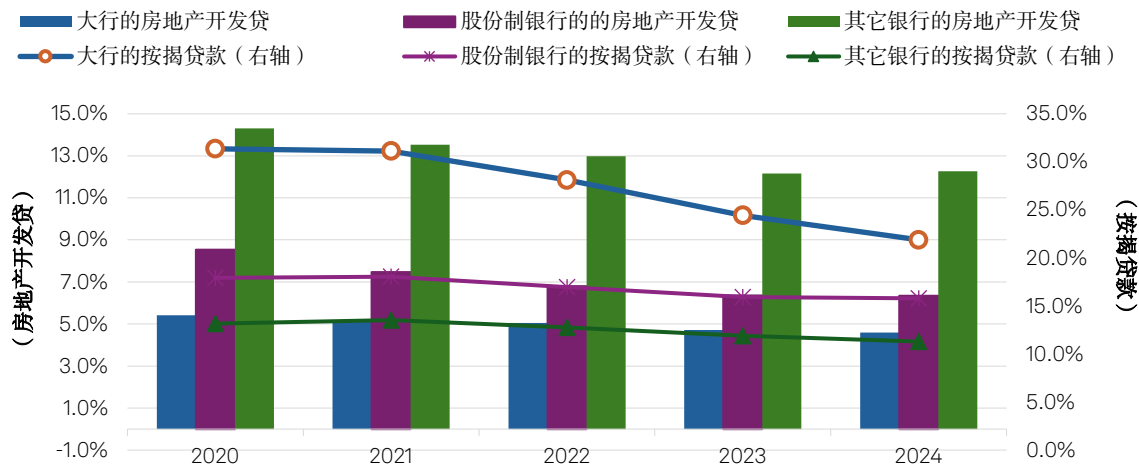
我们认为，大行和股份制银行更具韧性，因为其在一线城市和其它富裕低线城市的房地产相关业务布局更广，而与欠发达城市或库存高企的城市相比，一线城市和富裕低线城市的抵押品价值更加坚挺。在这些城市，一手房市场价格的稳定有助房地产开发商恢复销售收入和缓解流动性压力（各类银行之间的差别请参看附录）。

此外，大行和股份制银行的房地产开发贷在其贷款总额中的比重也可控，截至 2024 年底，大行为 4.6%，股份制银行为 6.3%。

我们预计，2025 年中国的银行住宅按揭贷款总额将呈低个位数增长，从 2024 年下降 1.3%和 2023 年下降 1.6%的颓势中缓慢回升。交易量和价格的稳定有助潜在购房者重拾信心。而政府提振楼市的多项措施（包括降息）也有助增强购房者和开发商双方的信心。

图 2

区域性银行的房地产开发贷占比依然较高
中国银行业的房地产开发贷和按揭贷款在贷款总额中的比重%



资料来源：标普全球评级。
版权 © 2025 Standard & Poor's Financial Services LLC。版权所有。

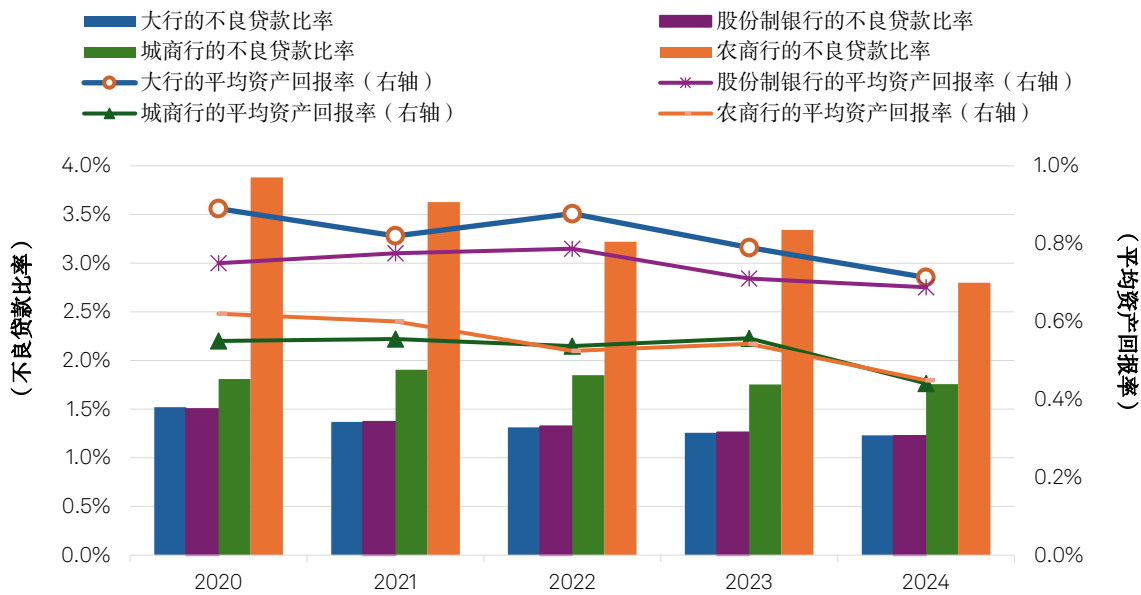
区域性银行的房地产直接敞口更大

相比之下，区域性银行的地域集中度和行业集中度往往都较高。这就导致区域性银行之间的表现差别更大。我们预计，部分区域性银行仍将面临较高的不良贷款和拨备成本。

低线城市房地产市场的复苏前景仍不明朗，使得这些城市的城商行和农商行不太可能有明显改善。因为许多此类区域性银行的业务高度集中在本地市场。其在一线城市和本地以外市场的房地产开发贷敞口相当有限。与大型银行和股份制银行相比，这些银行的贷款集中度更高，截至 2024 年底，其房地产直接敞口占贷款总额的 12.3%，尽管这一数字较 2020 年之前的逾 14% 已有所下降。

图 3

与国有银行相比，区域性银行的资产质量和盈利能力较弱
中国银行业的不良贷款比率和平均资产回报率趋势



资料来源：标普全球评级。
版权 © 2025 Standard & Poor's Financial Services LLC。版权所有。

即便在区域性银行当中，各地区房地产业复苏情况亦不均

区域性银行所在地区的房地产市场的健康状况是一个重要影响因素。例如，河南省和贵州省的省会城市郑州和贵阳，过去几年，这两个城市的房价遭遇了特别严重的冲击。此外，2024 年郑州市的商品住宅库存去化周期达 25 个月，而二线城市平均为 18 个月。

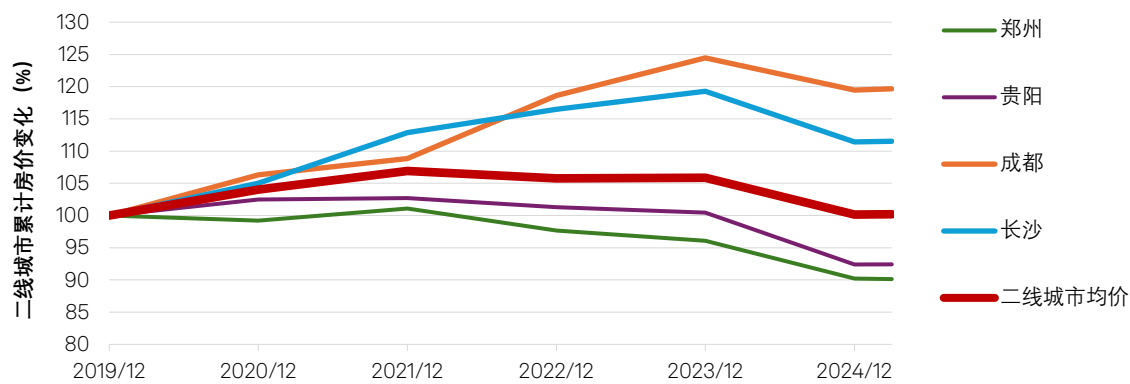
与之相反，四川成都和湖南长沙的房价走势，展现出比其他二线城市更强的韧性。成都截至 2025 年 3 月的住宅库存去化周期为 13.4 个月，优于二线城市的平均库存水平，接近 2016-2019 年楼市上行期中国百座城市登记的约 10 个月的库存水平。

上述省份的四家主要区域性银行，其房地产开发贷款的资产质量将持续存在差异。例如，仅在河南省内开展业务的郑州银行，报告 2024 年其房地产开发贷款的不良率为 9.55%，2023 年为 6.5%。仅在贵州省内开展业务的贵州银行，报告 2023 和 2024 年其房地产开发贷款的不良率分别为 40.4%和 11.6%。这些数字均明显高于我们估算的 2024 年 4.8%和 2023 年 5.0%的全行业房地产开发贷款平均不良率水平。

长沙银行和成都银行，超过 90%的贷款皆投向各自所在的湖南省和四川省，报告的 2024 年房地产开发贷款不良率远低很多，分别为 0.64%和 2.15%。2023 年的不良率亦处于可控水平，分别为 0.6%和 3.04%。

图 4

二线城市房地产复苏情况不均
二线城市累计房价变化



以2019年房价作为基准（100点）。资料来源：国家统计局和标普全球评级。
版权 © 2025 Standard & Poor's Financial Services LLC。版权所有。

一部分地区，房地产下行溢出效应的改善幅度也将更小

鉴于房产价值与消费者信心之间存在紧密相关性，房价企稳将提振家庭消费意愿。在那些房地产市场逐步恢复的地区，这或将逆转这些负面溢出效应。

但是，我们预计，低线城市或者住宅库存水平较高的那些城市的消费贷款的质量将依然弱于全国平均水平。在这些地区，不利的房地产前景叠加家庭收入增速放缓，或将继续对消费行业产生负面影响。

主要上市银行 2024 年的消费贷款的平均不良率上升了 69 个基点至 2.39%。同期，房贷不良率上升了 32 个基点至 0.87%。2024 年中国家庭收入增速从 2023 年的 6.3%和疫情前的 2019 年 8.9%下降至 5.3%。

我们认为，于整个银行系统而言，房地产表现较弱区域所带来的压力是可控的。原因在于，大行和股份制银行合计占整个系统资产的 70%以上。由于大行普遍有较强的韧性，因此小行所带来的挑战将不会特别显著。

编者注

标普全球评级认为，美国政府的政策落实和相关方可能采取的应对举措——特别是涉及关税相关——以及由此给全球各经济体、供应链和信用环境带来的潜在影响，高度不可预测。因此，我们的基准预测带有相当大的不确定性。随着形势演变发展，我们将评估潜在和实际政策变化对宏观经济与信用的影响，并相应地重新评估我们的指引（[点击链接可阅览我们的研究：spglobal.com/ratings](https://spglobal.com/ratings)）。

附录

在中国商业银行部门，包含 6 家大型银行、12 家股份制银行、125 家城市商业银行和 3,796 家农村金融机构（包括农村合作银行、信用社和村镇银行）。2024 年末，六大行占总体银行系统资产的约 52%，股份制商业银行贡献了约 20%。

相关研究

- Global Credit Conditions Special Update: U.S.-China Tariff De-Escalation Brings Some Temporary Relief, 2025 年 5 月 15 日
- 中国房地产观察：重启经济引擎，2025 年 5 月 11 日
- 预测调整：中国银行业不良贷款可能面临更大的关税相关负面影响，2025 年 5 月 6 日
- Global Macro Update: Seismic Shift In U.S. Trade Policy Will Slow World Growth, 2025 年 5 月 1 日
- 中国两会：促进增长，不出所料，2025 年 3 月 27 日
- 二手房成交激增将使中国楼市年内企稳，2025 年 1 月 22 日
- 短评：十万亿债务置换为解决城投债务问题形成良好开局，2024 年 11 月 12 日
- Banking Industry Country Risk Assessment: China, 2024 年 8 月 19 日

本报告不构成评级行动。

中文版本系根据英文版本翻译，若与原英文版本有任何分歧，概以英文版本为准。阅读英文版请点击：

<https://www.capitaliq.spglobal.com/web/client?auth=inherit#ratingsdirect/creditresearch?artObjectId=101623531&artRevId=1&html=true>

版权© 2025, Standard & Poor's Financial Services LLC (以下简称“标普”)。版权所有。

未经标普事先书面许可, 严禁使用任何形式方式修改、反向推导、复制或散布上述内容(包括评级、信用相关分析和数据、估值、模型、软件或其它应用或产品)或其任何部分(以下简称“内容”), 或将其存储于数据库或检索系统。内容不得用于任何非法目的或未经授权而使用。标普及任何第三方供应商及其董事、高管、股东、雇员或代理(以下简称“标普各方”)并未保证内容的准确性、完整性、及时性或可用性。标普各方不对任何错误或遗漏(无论成因), 使用内容得到的结果, 或用户输入任何数据的安全性或维护负责。内容系“按原样”提供。标普各方不作出任何和所有明示或默示的保证, 包括但不限于对特定目的或用途的适销性或适用性的任何保证、对不存在故障、软件错误或缺陷的保证、对内容的功能性不受影响的保证, 或对内容将可在任何软件或硬件设置运营的保证。在任何情况下, 标普各方不对任何一方使用内容而遭受的任何直接、间接、偶然性、惩戒性、补偿性、惩罚性、特定或事后损害、费用、开销、律师费或损失(包括但不限于收入损失或利润损失和机会成本)负责, 即使被告知此类损害的可能性。

部分内容可能借助人工智能(AI)工具创建。使用人工智能创建或处理的已发布内容由标普职员撰写、审核、编辑及批准。

内容中的信用相关分析(包括评级)以及内容中的观点仅是当日所发表观点的陈述, 并非事实的陈述, 或对购买、持有或出售任何证券或作出任何投资决策的推荐意见。标普不承担在以任何形式或方式出版内容后进行更新的义务。内容的使用者、其管理层、雇员、顾问和/或客户在作出投资决策和其它商业决策时不应依赖内容或将内容替代其能力、判断和经验。标普的观点和分析不针对任何证券的适用性。标普不承担“受托人”或投资顾问的职能。尽管标普从其认为可靠的来源获得信息, 但不会对取得的信息进行审查和承担任何尽职调查或独立验证的义务。

出于特定监管目的, 监管机构允许评级机构在一个司法辖区认可另一司法辖区发布的评级, 标普保留随时且完全自主授予、撤销或暂停此类认可的权利。标普各方不承担因授予、撤销或暂停上述认可而产生的任何责任, 也不对任何声称因此而发生的损失负有义务。

标普将旗下各业务部门的活动分隔开, 从而保证各部门活动的独立性和客观性。因此, 标普的某个部门可能会掌握其他部门未获得的信息。标普已制定了政策和流程, 以确保在每个分析过程中获取的非公开信息的保密性。

标普可就其评级和特定信用相关分析收取报酬(通常从发债人、承销商或债务人处收取)。标普保留公布其观点和分析的权利。标普在其下列网站上发布其公开评级和分析: www.standardandpoors.com(免费网站), 及 www.ratingsdirect.com 和 www.globalcreditportal.com(收费网站), 及 www.spcapitaliq.com(收费网站), 及尽可能通过其他渠道进行发布, 包括通过标普出版物和第三方分销商。如希望了解更多关于标普信用评级收费的信息, 请查阅 www.standardandpoors.com/usratingsfees。

STANDARD & POOR'S、S&P 和 RATINGSDIRECT 是 Standard & Poor's Financial Services LLC 的注册商标。