

中国停供潮波及近万亿元银行贷款

2022 年 7 月 26 日

要点速览

- 停工楼盘的业主停供潮可能波及近万亿元人民币银行贷款。
- 若相关事件处理失当，则可能影响金融稳定性。
- 通过停止供款，购房者有效地向银行和政府施加压力对推迟交付预售住宅的开发商采取行动。

停供潮对中国银行业的直接威胁有限。即使在我们的下行情景中，存在潜在风险的个人住房贷款可能仅占银行总贷款的 1.3%。然而，标普全球评级认为停供风波将导致购房者的信心弱化，可能削弱开发商的销售额。这可能延长房地产的复苏。

如果房价急剧下跌而处理失当，则可能威胁金融稳定性。因此，政府迅速推出纾困基金，以应对市场信心的下降。

多地数百个住宅项目的购房者拒绝偿还房贷，认为部分出险开发商没有能力建成预售住宅。

通过停止供款，中国购房者有效地向银行和政府施加压力帮助推动开发商交付他们已购买的住宅。

在我们的基本假设中，根据自下往上的分析，业主停止抵押贷款供款可能会影响约 9,800 亿元人民币房贷。这占中国个人住房贷款的 2.5%，或总贷款的 0.5%。

在我们的下行情景中，存在潜在风险的房贷可能扩大至个人住房贷款的 6.4%，或 2.4 万亿元。我们认为，活跃于按揭贷款业务的大型国有银行能够应对不良贷款的这一增幅。

用自下而上的方法量化潜在影响

目前，各银行公告表明其受到停供事件的影响极低，但影响可能扩散。近期事件中未受冲击的出险开发商可能在之后的停供潮中被波及。这可能导致银行停止向开发项目提供按揭贷款，进而令其销售承压。

叠加强对预售资金监管的收紧，开发商及其供货商的违约风险可能上升。

在中国，开发商通常向其未竣工项目的购房者按揭贷款提供担保。据此，我们估算出险开发商停工项目涉及的按揭贷款余额。

我们判断在 2021 年销售额排名前 100 的开发商中有 32 家出险开发商。在 2021 年 18.2 万亿元的商品房销售额中，100 大开发商占很大比重。基于这 32 家出险开发商已公开披露的合约销售额以及其按揭担保余额，我们得到按揭担保对销售额的比率。32 家出险开发商的销售额约占 100 大开发商销售额的 30%。我们将该比率上调 1/3，以纳入其他薄弱开发商的销售额。

主分析师

钟怡然

香港
+ 852 2533 3582
yiran.zhong
@spglobal.com

其他联络人

胡珣瑞, CFA

香港
+ 852 2533 3571
harry.hu
@spglobal.com

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

廖美珊

香港
+ 852 2533 3556
esther.liu
@spglobal.com

研究助理

伊冉

香港

基于 2021 年出险开发商占全行业销售额 40% 的假设，我们运用按揭担保对销售额的比率并按合作项目并表比例做调整，估算出险开发商的在建项目按揭贷款。

我们的分析表明，2021 年底约 4.9 万亿元住宅按揭贷款与出险开发商的在建项目相关，其中一部分可能涉及停工缓建楼盘。

在基本假设中，我们估计出险开发商在建项目中有 20% 涉及停工缓建。这相当于 9,740 亿元房贷或银行业存续贷款的 0.5%。在压力情景下，我们假设出险开发商在建项目中约有一半被推迟，而存在潜在风险的房贷可能扩大至约 2.4 万亿元。

两种情形下，存在风险的房贷价值

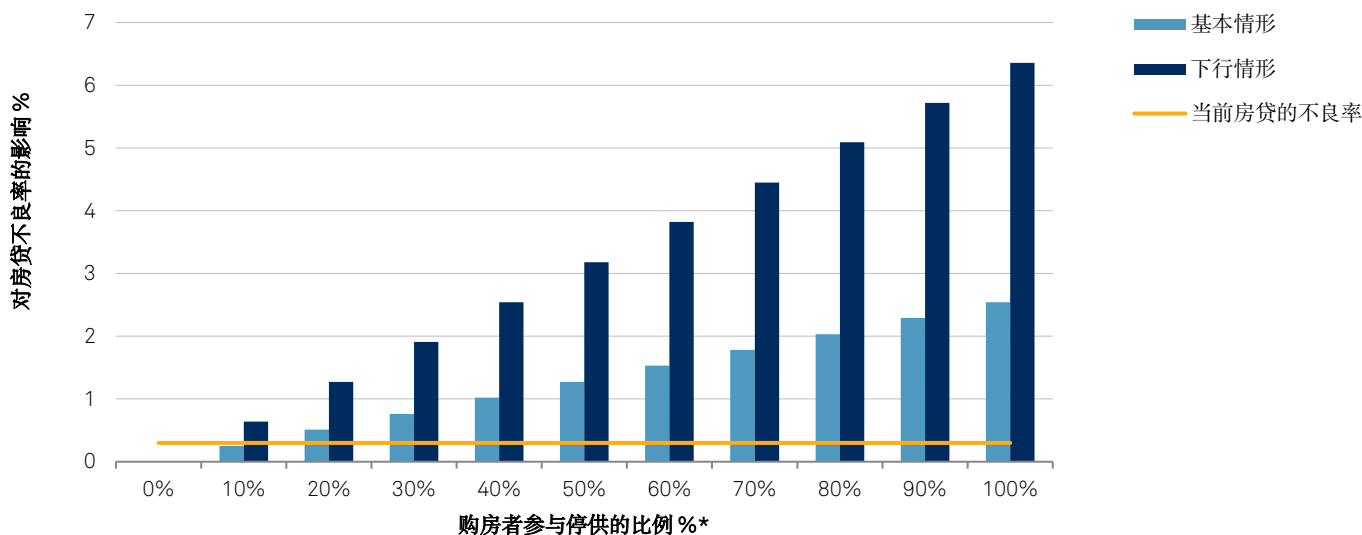
	基本情形	下行情形
出险开发商在建项目停工缓建比例 %	20%	50%
存在潜在风险的房贷（万亿元人民币）	0.974	2.44
占个人住房贷款的比例 %	2.50%	6.40%
占总贷款的比例 %	0.50%	1.30%

资料来源：中国人民银行，标普全球评级。

以上表格计算出两种压力情景下的最大不良贷款额。我们还考虑了最后一项因素，即已购买出险开发商延迟交付的项目中，购房者参与停供的比例。以下图表显示了停供不断升级对银行住房抵押贷款的冲击。

停供比例将如何影响银行房贷的不良率

基本情形和下行情形的房贷不良率



*已购买开发商延迟交付的项目住宅的购房者。

资料来源：中国人民银行，标普全球评级。

BICRA 不会面临显著负面影响

我们认为中国 BICRA 的经济风险等级“7”不会面临显著负面影响。该等级已经位于区间较弱的一端。相比同处该等级的其他银行，受评中资银行的贷款质量指标较好。

中国的个人住房贷款主要来自最大的几家银行。这些银行的资金成本最低，因而在此类标准化产品中更有竞争力。而且相比房地产开发贷款敞口更高的一些地方中小银行，它们也有更大的缓冲空间应对问题贷款。

诉讼判决和房价影响业主还供意愿

为了评估停供潮对银行不良贷款的影响，我们考虑了两大变量：一是法院支持业主停供的可能性，二是房价走势。

虽然中国采用民法法系，但房贷贷款人可诉诸判决先例。若按判决先例，在开发商无法按时交房时，法院可能会支持业主拒绝还供。例如，最高人民法院 2019 年驳回了一家银行向贷款人收回剩余本金和利息的请求，原因是贷款人的房产未如期交付。

房价下跌可能会刺激购房者放弃已经购置的房产。我们认为今年全国房价或下降 6%-7%。房价降幅最大的低线城市的停供潮最汹涌，这恐怕不是偶然。

如果停止还供，贷款人的个人征信通常会受到影响，可能因此无法乘坐飞机或高铁出行，并可能被限制大额消费。这算是一个值得考虑的因素。此外，中国尚未正式出台个人破产法，意味着这些贷款人将无法获得豁免。

目前，进行维权抗议的业主主要针对的是开发商推迟交房的情况，而且我们认为他们也受到了其他业主的带动。但是，如果没有明确的法院判定，这些业主在意识到个人征信会受到的严重影响后可能会重新考虑是否停供。

据称，金融监管当局也在考虑出台政策指引，允许购房者延迟还贷，并且不会对个人征信产生影响。我们认为，过度让步可能引发道德风险问题，这也是监管当局考虑的一个关键。

政策回应用于防止发生更大规模的停供潮而言至关重要。停供潮蔓延可能还会将其他经营状况良好的开发商拉下水。我们当前对 2022 年房地产销售的假设是下跌 28%-33%，这一幅度几乎是我们之前预期的两倍（详见 2022 年 7 月 27 日发布的《停供风波将导致中国房地产销售下降三分之一》）。

政府将继续把“保交楼”置于首位。为此，当局可能选取银行和资产管理公司与地方政府合作，以确保项目在竣工前能持续获得融资。

少数城市设立了纾困基金来盘活停工楼盘，让业主放心。其中包括受冲击最严重的郑州。河南资产管理有限公司与郑州地产集团有限公司已联合设立地产纾困基金，两家公司均由郑州地方政府背书。据称，中央政府正考虑设立房地产基金，该基金首期将从中国建设银行获得 500 亿元资金和中国人民银行 300 亿元再贷款额度。

上述措施可部分缓解开发商延迟交房给银行带来的负担，目的是维护社会稳定。而这似乎正是业主维权抗议的目的所在。

相关研究

- 停供风波将导致中国房地产销售下降三分之一，2022年7月27日
- 中国村镇银行风险事件或将冲击小型银行存款，2022年7月14日
- 新冠疫情下中国今年或新增1.1万亿元延期偿还贷款，2022年6月1日
- 中资银行面临房地产不良贷款倍增问题，2021年12月15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.com/CIQDotNet/CreditResearch/SPResearch.aspx?ArtObjectId=12453837&ArtRevid=1>

版权© 2022，Standard & Poor's Financial Services LLC（以下统称“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（以下统称“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（以下统称“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。

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），及并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。