

15家上市银行房贷半年缩水超6000亿元



六大行房贷余额减超5100亿

房贷一头连着银行信贷资产，一头绑定居民家庭负债，余额的增减变化，反映出市场的供需冷暖。截至上半年末，6家国有大行与9家股份制银行个人住房贷款合计余额约30.48万亿元，规模缩水6072.85亿元，较2025年年末下滑1.95%。

对比去年年末的数据，6家国有大行个人住房贷款余额全部下行。从缩水金额来看，工商银行以半年收缩1351.77亿元的规模，不仅排在大行第一位，同样也是15家银行中的最高值。建设银行次之，个人住房贷款余额减少1349.09亿元；农业银行、中国银行分别下降881.75亿元、761亿元；交通银行、邮储银行的缩水规模相对偏小。凭借庞大的存量基本盘，6家国有大行房贷缩水规模合计达到5100.19亿元。

切换到降幅比例维度，大行内部的排名格局发生变化。交通银行以2.76%的个人住房贷款余额降幅成为六大行中收缩幅度最大的机构；工商银行、建设银行降幅分别为2.3%、2.23%；中国银行、农业银行、邮储银行收缩比例依次为1.91%、1.83%、1.51%。这组数据也印证，房贷存量盘子的大小，并不和收缩比例完全正相关。

不同于国有大行普降的局面，9家股份制银行走势出现分化。平安银行、浙商银行、中信银行3家股份制银行房贷余额逆势实现正

增长。截至上半年末，平安银行个人住房贷款余额为3636.3亿元，较上年末增长84.82亿元，增速达到2.39%，浙商银行、中信银行对应的增速分别为0.63%、0.11%。

其余6家银行房贷余额出现缩水，兴业银行下降幅度居首，上半年个人住房贷款余额减少285.05亿元；招商银行次之，余额下降247.86亿元；浦发银行、光大银行余额减少规模均在百亿元以上，民生银行、华夏银行也出现不同程度的回落。

从收缩比例来看，光大银行个人住房贷款余额较上年末的降幅达到2.78%，兴业银行降幅为2.66%，浦发银行、华夏银行的收缩比例也均突破2.4%。

A股主要上市银行的收缩趋势，与全行业的变化方向互相印证，参考中国人民银行发布的《2026年二季度金融机构贷款投向统计报告》，截至6月末，个人住房贷款余额36.29万亿元，同比下降3.8%，上半年减少7163亿元。

谈及房贷余额收缩态势，上海易居房地产研究院副院长严跃进指出，当前房贷增量面临一定压力，尽管市场整体回暖，但总交易量并未大幅攀升，部分需求转向二手房或其他物业类型，交易总量决定了房贷新增规模难以显著放量。同时，一个明显变化是越来越多购房者倾向于使用公积金贷款而非商业贷款，这对银行个人房贷业务形成分流。此外，提前还贷现象虽未大规模爆发，但依然存在，对存量房贷规模产生一定影响。

9家机构房贷不良率提升

在银行零售信贷体系中，个人住房贷款凭借资产规模大、风险波动低、现金流稳定的特质，长期都是银行零售业务最核心、最稳健的优质资产。但随着宏观周期切换、居民收入预期调整以及房地产市场深度调整，这一传统优质资产正直面周期下行带来的资产质量考验。

15家银行中，浙商银行、光大银行未披露个人住房贷款不良率相关数据，在其余13家可对比的银行中，1家银行持平，3家银行下降，有9家机构的房贷不良率较去年年末出现上行。

中国银行个人住房贷款不良率从去年年末的0.6%上行至今年上半年末的0.96%，增幅达到0.36个百分点。紧随其后的是工商银行，房贷不良率由去年年末的1.06%升至1.29%，上涨0.23个百分点。交通银行、邮储银行的不良率上行幅度均突破0.1个百分点。

对房贷不良率走高，在业绩发布会上，交通银行副行长顾斌直言，“今年以来，受借款人还款能力与还款意愿等多重因素影响，个人住房贷款、个人经营贷和个人消费贷的不良率有所上升，但增幅已呈放缓趋势”。

多家股份制银行房贷不良率也呈现明显抬升态势，浦发银行、华夏银行房贷不良率均较去年年末上涨0.18个百分点，分别升至

1.28%、1.19%。对此，浦发银行副行长崔炳文指出，“由于受到经济下行、房价变化因素的影响，我们出现了很多失能不失信客户，这些客户有强烈还款意愿，但是由于各种原因还款能力暂时下降”。据他介绍，针对这些客户，浦发银行加大调解力度，调诉结合以调为主，帮助这些困难客户度过经济周期，也暂时阻断银行不良快速下迁。今年上半年浦发银行调解的按揭业务客户有8500户，调解金额81亿元。

不良余额的变动，更能真实还原银行房贷资产风险的真实体量与变化趋势。在可统计的银行数据中，中国银行、工商银行、建设银行、邮储银行、交通银行、浦发银行、兴业银行、中信银行8家银行个人住房贷款不良余额较去年年末出现增长。其中，中国银行房贷不良余额较去年年末新增134.31亿元，增幅高达56.24%；工商银行房贷不良余额新增120.7亿元，增幅19.39%。

从增速维度来看，除中国银行、工商银行外，邮储银行、浦发银行、兴业银行、交通银行的房贷不良余额增长幅度均超过10%，潜在风险持续释放。

在整体承压的大背景下，仍有农业银行、招商银行、平安银行3家机构实现个人住房贷款不良率回落。

博通咨询首席分析师王蓬博表示，对银行而言，首先要做好存量按揭客户的风险识别，对还款压力较大的客户合理开展展期、调整还款计划等纾困手段，延缓风险暴露。同时

要强化新增按揭业务准入审核，把控借款人收入偿债比，从源头管控新增业务风险。此外，还要优化内部贷后处置机制，打通不良资产处置渠道，加快存量不良的出清节奏，把按揭资产的风险控制在可控区间。

需做好长期限贷款风险测算

在银行房贷规模持续缩水、资产质量整体承压的背景下，不久前，新一轮房地产信贷新政重磅落地，改写了沿用多年的房贷规则。

8月28日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》明确，个人住房贷款最长期限由此前的30年延长至不超过40年。针对存量个人住房贷款，如果借款人阶段性失去收入来源导致还款困难的，银行业金融机构可按市场化、法治化原则与借款人自主协商，灵活采取合理延后还款时间、贷款展期、延迟还本等方式调整还款计划。

政策落地后，各地银行快速推进落地执行。北京商报记者从北京地区多家银行个贷经理处核实，目前新受理的个人住房按揭贷款业务已全面启用40年最长贷款期限新规，同时配套明确的准入细则，严控业务风险。多数银行明确借款人年龄与贷款期限之和不超过75岁。

此次新政的落地意义深远。对于存量市场而言，灵活调整还款计划的政策，能够有效缓解居民阶段性还款压力，减少因收入波动导致的被动逾期，从源头遏制房贷不良率、不良余额持续攀升的态势。对于增量市场来说，最长房贷期限延长至40年，降低了刚需、改善型购房者的月度还款压力，能够有效提振居民购房意愿。

在王蓬博看来，房贷最长年限延长至40年的新政，能够改善部分购房者的月供压力，带动新增按揭需求边际修复，但很难直接扭转房贷整体收缩的大趋势。对于银行来说，政策落地之后依旧存在现实挑战，因为贷款期限拉长会抬升信贷的久期风险，未来利率波动、借款人长期收入变化都会对资产质量形成考验，所以银行需要做好长期限贷款的风险测算。

“短期之内房贷余额很难重回去高速增长的状态，后续更多会呈现降幅收窄、逐步企稳的运行特征，因为目前大规模反弹的条件肯定尚不具备”，王蓬博说道。

“从政策层面看，个人按揭贷款管理将更趋规范，每套房的贷款额度与评估值挂钩，早期投放与当前放款标准逐步统一，整体业务操作更加审慎。若后续有进一步刺激需求的政策出台，好房子将带动购房积极性提升，对房贷业务构成利好”，严跃进进一步指出，银行需在风险防控与支持合理住房需求之间寻求平衡。

北京商报记者 宋亦桐

聚焦 Focus

美股QDII基金热度持续 十余只产品同日提示溢价风险

北京商报讯(记者 李海媛)多只QDII基金同日提示溢价风险，还有产品触及停牌。公开信息显示，仅9月7日，就有25则提示QDII基金溢价风险的公告发布，其中超半数产品的跟踪标的为美股主要指数。另外，还有部分产品在9月7日短暂停牌。从溢价率来看，截至9月7日收盘，个别QDII基金溢价超过20%。在业内人士看来，当前时点通过QDII基金配置美股，投资者面临四重风险叠加，建议投资者密切关注相关QDII产品的溢价水平，避免盲目追高，审慎做出投资决策。

9月7日，多家基金管理人发布旗下部分QDII基金的溢价风险提示公告，截至北京商报记者发稿，包括易方达MSCI美国50ETF(QDII)、嘉实纳斯达克100ETF(QDII)、招商纳斯达克100ETF(QDII)等

25只产品均发布同类公告，其中多达18只产品的跟踪标的为美国纳斯达克100指数和标普500指数。

例如，相关公告提到，9月4日，嘉实纳斯达克100ETF(QDII)二级市场的收盘价为2.105元，收盘时基金份额参考净值(IOPV)为1.8715元，二级市场交易价格明显高于基金份额参考净值。基金管理人表示，为保护投资者利益，该基金于9月7日开市起停牌，自9月7日10:30起复牌。

同日停牌1小时的，还有国泰纳斯达克100ETF(QDII)、景顺长城纳斯达克科技市值加权ETF(QDII)、广发纳斯达克100ETF(QDII)。截至9月7日收盘，景顺长城纳斯达克科技市值加权ETF(QDII)、嘉实纳斯达克100ETF(QDII)、国泰纳斯达克100ETF(QDII)、广发纳斯达克100ETF

(QDII)的溢价率依次为24.93%、12.54%、12%、11.61%。

回顾9月4日，纳斯达克综指报收26506.99点，但距2026年6月1日的历史高点27190.21点仍低约2.51%；同日，纳斯达克100指数、标普500指数也分别报收29544.155点、7718.6点，均小幅低于此前创下的历史高点。

南开大学金融发展研究院院长田利辉认为，部分美股相关QDII基金的高溢价率是“需求堰塞湖”遇上“供给刚性瓶颈”。2026年5月八部门联合整治非法跨境证券期货基金经营活动，投资者的灰色交易通道被封堵，存量资金涌向合规QDII渠道，而目前全市场多数QDII基金仍处于暂停申购或大额限购状态，一级市场申购通道关闭意味着套利机制完全失效，二级市场溢价

自然无法平抑。自8月末新增68.4亿美元QDII额度落地后，部分QDII产品确实出现松绑迹象，但相对于较大体量的需求不过是杯水车薪，部分基金甚至出现刚放开又限流的局面，溢价短期内会有边际改善，但难以根本扭转。

正如田利辉所说，有QDII基金在基金管理人获得新增额度后短暂“开闸”，随后又迅速收紧。例如，汇添富纳斯达克100ETF发起式联接(QDII)在9月2日将人民币份额调高至1万元人民币、美元份额调高至1500美元后，又在9月3日分别回调为2000元人民币、300美元。

另外，也有QDII基金因境外交易市场休市而暂停办理相关业务。例如，9月7日为纽约交易所假日休市(劳工节假日)，长盛环球行业混合(QDII)也在当日暂停申

购、赎回、定期定额投资业务，并自9月8日起恢复上述业务同时执行原申购类业务大额限制。

结合美股市场热度以及QDII基金高溢价的情况来看，田利辉认为，当前时点通过QDII基金配置美股，投资者面临四重风险叠加。一是高溢价可能带来的“情绪税”，部分产品溢价率超过20%，一旦溢价回落，即便美股不跌，投资者也将面临直接亏损。二是美股自身的高估值回调风险。三是汇率波动风险，若人民币进入升值通道，汇兑亏损可能吞噬大部分收益。四是地缘政治风险，美伊局势僵持导致油价持续走高，地缘风险溢价正在被反复定价。纳斯达克历史高点已有近3个月未能突破，顶部区域正在被反复确认。建议投资者密切关注溢价水平，避免盲目追高，审慎做出投资决策。