

# 银行直供房激增 楼市下行期银行亲自卖房应对

晨报记者 刘志飞

近期,楼市下行引发的经营贷续贷风险逐渐显现,银行直供房数量大幅增加,引发市场广泛关注。据不完全统计,农业银行、建设银行、交通银行等多家银行通过线上平台大量直接销售房产,部分银行在售房产标的超千套,处置速度明显加快。业内人士分析,这一现象背后,是多重市场因素与银行策略调整的综合结果。

## 续贷风险与银行资本压力

银行加速推出直供房源的首要原因,是经营贷续贷风险的显现。近年来,为支持实体经济,银行向中小企业发放了大量以房产为抵押的经营贷款。然而,随着贷款周期陆续到期,抵押房产因房地产市场下行面临价值低估,评估价低于原贷款金额的“价值倒挂”现象频发,导致部分企业和个人续贷困难,违约房产进入处置流程。

某券商房地产首席分析师指出:“经营贷

款到期后,抵押房产估值普遍低于贷款时的估值,借款人资金缺口大,难以按期还款,大量房产被银行收回并推向市场。”此外,高评高贷乱象也增加了续贷风险,监管部门已多次提示风险,十余个地方监管局相继发布“零首付”购房的风险提示公告。与此同时,银行自身也面临资本消耗、盈利补充与房价预期下行的压力。

银行加快抵债房产处置速度,主要出于三方面考虑:一是降低资本消耗,根据规定,银行取得抵债不动产后应于两年内处置,超期末处置将施加惩罚性风险权重。尽管新规拟延长处置期并调降风险权重,但当前银行资本普遍稀缺,加速处置可缓解资本压力。二是补充盈利,银行营收增长承压,折价出售抵债房产可加快资金回收,补充利润。三是规避房价波动风险,若处置周期拉长,房地产市场修复不及预期时,回收率将下降,当期折价出售可规避风险。

## ABS渠道与资产证券化兴起

在加速处置抵债资产的同时,银行正通过多元化手段化解不良资产。国信证券研报

显示,各类型零售贷款不良率均在上升,个人住房贷款这一优质资产也受房地产行业风险暴露影响,不良率上升。在此背景下,不良资产处置成为银行重要利润增长点,处置手段涵盖核销、清收、转让、资产证券化(ABS)及抵债等。

从抵债资产角度看,国有大行处置节奏明显加快。如建设银行2025上半年处置规模已超过去年水平,中国银行、交通银行处置规模也显著高于往年。除直接抵债外,银行还通过ABS渠道加速处置不良信贷资产,尤其是个人住房抵押贷款。

今年银行不良信贷ABS发行单数与金额均超去年全年,其中个人住房抵押不良贷款占比近半。大公国际研报显示,不良信贷ABS已成为信贷ABS中的第一大品类。

## 一、二线城市与多元化处置路径探索

关于银行涉房风险是否可控及直供房入市影响,市场存在不同判断。有分析师认为直供房入市对二线城市楼市价格存在冲击,但也有观点认为此类房源规模不大,不会拖累市场价格。

银行首席分析师刘呈祥认为,一、二线城市涉房风险可控,部分区域仍承压。抵押品价值与客户违约意愿存在强相关性,当抵押品价值较高时,客户仍有偿还贷款意愿;只有当价值严重缩水时,客户才会选择违约。因此,对于房贷客户集中于一、二线城市的银行,其风险或处于可控区间。

展望未来,银行正积极拓展资产证券化等多元化处置渠道,探索存量房产的有效盘活路径。有房地产人士建议,银行在处置房产时应避免散售,加强打包处置,定向找客户;同时可朝着银行内部消化、人才公寓打造、保障性租赁住房打造等角度进行,与保障房等工作结合,表明金融系统对存量房产消化的支持。

在这场楼市下行与经营贷续贷风险的博弈中,银行正通过加速处置抵债资产、拓展多元化处置渠道等方式,力求在化解金融风险的同时实现资产价值最大化回收。

未来,随着市场环境变化,银行还需持续调整策略,以应对新挑战。在这场风险与机遇并存的市场变革中,银行如何平衡风险控制与资产回收效率,将成为决定其未来竞争力的关键。

# 保险交出前三季度成绩单,四家险企偿付能力“拉警报”

李锐

随着相关数据的披露,保险行业前三季度“成绩单”正式出炉。日前,来自金融监管总局的最新数据显示,截至今年三季度末,保险公司和保险资产管理公司总资产超过40万亿元,相比年初增长12.5%,整体偿付能力也有不俗表现,不过,至少有四家保险公司偿付能力不达标,从而引发市场关注。

## 1 家底超过40万亿

11月14日,国家金融监督管理总局发布的最新数据显示,2025年三季度末,保险公司和保险资产管理公司总资产40.4万亿元,较年初增加4.5万亿元,增长12.5%。

其中,财产险公司3.2万亿元,较年初增长9.9%;人身险公司35.4万亿元,较年初增长12.3%;再保险公司8615亿元,较年初增长4.1%;保险资产管理公司1388亿元,较年初增长8.7%。

2025年前三季度,保险公司原保险保费收入5.2万亿元,同比增长8.5%;赔款与给付支出1.9万亿元,同比增长7.6%;新增保单件数846亿件,同比增长7.9%。而从保险业偿付能力来看,2025年三季度末,保险业综合

偿付能力充足率为186.3%,核心偿付能力充足率为134.3%。其中,财产险公司、人身险公司、再保险公司的综合偿付能力充足率分别为240.8%、175.5%、246.2%;核心偿付能力充足率分别为212.9%、118.9%、216.7%。

## 2 四家险企“拉警报”

不过,就从具体公司来看,至少有四家保险公司偿付能力拉响“警报”。最新统计显示,在156家产险、寿险公司中,共有4家险企因风险综合评级未达B类(即未达标)而使偿付能力出现“拉警报”,另有1家险企成功“摘帽”恢复达标。

根据监管规定,保险公司偿付能力要达标,需要同时满足三项要求,即核心偿付能力充足率不低于50%、综合偿付能力充足率不低于100%和风险综合评级在B级以上,任何一项不达标,即为偿付能力不达标。截至三季度末,华汇人寿和亚太财险、安华农险、前海财险是风险综合评级为C类的四家险企,均未达到监管所要求的B类标准。

其中,华汇人寿是名单中唯一的人身险公司,其风险评级不达标的问题由来已久。由于公司治理相关问题整改迟迟未完成,早在



图片来源/视觉中国

2022年一季度监管部门就将华汇人寿的风险综合评级由B类下调为C类。时至今日,该问题已拖延约三年仍未彻底解决。

亚太财险2024年第四季度风险综合评级从B级下滑至C级,且2025年前三季度持续维持C级,并被暂停了开展互联网业务的资格。核心原因在于股东股权乱象与公司治理短板的叠加影响。

安华农险在报告中表示,其风险综合评级不达标“主要源于公司治理层面的风险”。安华农险董事长职位空缺多年,总经理人选也长期未正式任命,高管层的持续“真空”导致公司决策机制失灵。

前海财险作为“宝能系”旗下的核心险企,当前正承受多重经营与治理压力。在股东层面,公司约60%的股权处于司法冻结状态,资本结构的不稳定性凸显。人事方面,近一年内更换三任高管,管理层频繁变动,加剧了组织运转的不确定性。

## 3 退保率总体趋稳

统计显示,从57家人身险公司的退保率数据来看,2025年三季度,人身险行业退保率情况总体趋稳,但结构性差异依然明显。在已

经披露数据的57家人身险公司中,退保率均值降至1.72%,中位数为1.27%,较2024年同期均有所下降。

从整体看,2025年三季度,多数人身险公司退保率保持在1%至2%区间,但行业分化显著。部分中小险企退保率攀升明显,显示出产品结构、客户维系能力及销售质量的差异。

在统计范围内,退保率最高的10家公司主要集中在中小型险企,其中,德华安顾人寿以11.84%位居首位,较上年同期的6.57%大幅上升,增加了超过5个百分点;弘康人寿以8.59%排在第二位,较去年同期提升近3个百分点。

此外,长生人寿退保率为4.58%,中华联合人寿退保率为3.30%,和泰人寿退保率为2.80%,这几家公司的退保率均有小幅提升。相对而言,排名最低的10家公司退保率保持在0.7%以下。其中,新华养老保险和国民养老退保率仅为0.26%,为全行业最低,这与两家公司开业时间较短、保单尚处于早期持有期有关;爱心人寿退保率为0.37%,北京人寿退保率为0.50%,复星保德信退保率为0.56%,招商信诺退保率为0.67%,农银人寿退保率为0.67%。

## 国家金融监督管理总局上海监管局

### 关于换发《中华人民共和国金融许可证》的公告

下列机构经国家金融监督管理总局上海监管局批准,换发《中华人民共和国金融许可证》,现予以公告。

机构名称:中国农业银行股份有限公司  
上海桃浦支行  
机构编码:B0002S231000254  
许可证流水号:01128116  
批准成立日期:1979年02月23日  
机构住所:上海市普陀区真南路1199弄  
1号1层101室、2层202室  
电话:021-20733247

邮编:200333  
业务范围:许可该机构经营银行业监督管理机构依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务,经营范围以批准文件所列的为准。  
发证机关:国家金融监督管理总局上海监管局  
发证日期:2025年11月04日

以上信息可在国家金融监督管理总局上海监管局网站上(www.nfra.gov.cn)查询