

15 家银行房贷为何“瘦身”



2026 年中报季收官，15 家 A 股上市银行个人住房贷款缩水超 6000 亿元，超七成机构房贷不良率上行，传统零售“压舱石”业务进入深度调整期。

本报综合报道 中报季收官后，梳理 A 股上市银行半年报数据发现，截至 6 月末，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，较 2025 年年末下滑 1.95%，半年内存量规模缩水 6072.85 亿元。

相较于规模收缩，更值得市场警惕的是资产质量变化。在具备可比数据的 13 家银行里，有 9 家银行出现房贷不良率上行，资产质量下行压力不容小觑。

业内人士分析，下半年个人住房贷款或还会继续减少，但降幅可能放缓。银行应推进业务模式升级，加快推动中收、供应链金融等业务发展。

房贷规模加速收缩

从 6 月末统计数据来看，相较 2025 年末，15 家银行个人住房贷款余额合计减少了 6073.21 亿元，降幅约 1.96%。其中，房贷余额缩水的机构合计 12 家，占了八成。

据观察，仅 6 家国有大行的住房贷款余额便减少约 5100 亿元。上半年，国有大行的个人房贷余额普遍缩水，工商银行、建设银行、农业银行和中国银行均下降超 700 亿元，分别减少 1351.77 亿元、1349.09 亿元、881.75 亿元和 761 亿元。

值得关注的是，据往年年报数据统计，6 家国有大行在 2025 年全年房贷余额缩量约 6487.10 亿元，而今年上半年房贷余额缩量接近去年全年的八成，缩水速度明显加快。

9 家股份制银行中，仅有平安银行、浙商银行和中信银行三家实现个人房贷余额增长，合计增量约 99.98 亿元，相比超 6000 亿元的总缩量体量甚微。其余 6 家银行中，招商银行、兴业银行和浦发银行个人房贷缩量也超过了 200 亿元。

个人房贷余额普遍下降，也与目前全行业的数据走势基本一致。不久前，央行发布的《2026 年二季度金融机构贷款投向统计报告》显示，房地产贷款有所放缓。截至二季度末，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。

在广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉看来，银行房贷余额缩水受到多方面因素共同影响。“商品房销售规模在下行，销售单价和总价也在走低，贷款相应减少。此外，按揭贷款利率高于无风险利率（定期存款或理财利率），加杠杆不划算。”李宇嘉分析道，“与此同时，二手房交易占比不断增加，超过了新房，且二手房交易中低总价占比高。”

浙江大学国际联合商学院（ZIBS）助理教授邵辉分析指出，一方面，前几年高利率“上车”的客户，在存量房贷利率下调后虽然

提前还贷的冲动有所缓和，但降杠杆的趋势仍在；另一方面，房地产市场仍在调整过程中，新房成交量低迷，新增按揭需求不足，银行想放贷也难以实现。所以存量减少、增量不足，房贷余额自然往下走。

资产质量普遍承压

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面临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。

对房贷不良率走高的情况，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虽有所上升，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，调解结合以调为主，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，更能真实还原银行贷款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末出现增长。其中，中国银行房贷不良余额较去年末新增 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。

不过，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。

银行谋局业务转型

个人住房贷款规模收缩对银行有哪些影响？苏商银行高级研究员杜娟表示，上述变化影响银行生息资产规模，个人房贷一直是六大行零售贷款的重要组成部分；同时，影响银行资本消耗，个人住房贷款风险权重相对较低，这类资产减少，银行转而投放风险权重更高的对公、小微贷款，同等资产规模下会消耗更多资本，对银行资本充足率形成消耗。

杜娟还表示，个人住房贷款余额减少将影响银行贷款收益率，房贷规模下降，银行以对公贷款等做补充，在考虑资产投放风险、利率下行趋势等前提下，新增贷款收益率可能较房贷更低，影响银行整体贷款收益率。值得注意的是，房贷是银行服务优质零售客群的重要入口，往往与储蓄卡、存款、理财等综合业务有联合，新增房贷客户变少，也意味着银行获取优质家庭客户的重要渠道收窄、相关零售业务也会受影响。

从趋势看，东方金诚首席分析师王青表示，后期稳楼市政策将在供需两端进一步加码，房地产市场调整幅度有望收敛，但出现上行拐点的可能性不大。同时，接下来伴随逆周期调节力度加大，经济增长动能有望增强，消费、投资偏弱态势将会有所改善，但大幅回升的概率也比较低。综合以上，下半年居民贷款或还会继续减少，但降幅可能放缓。

在应对策略上，杜娟表示，银行应积极推进业务模式升级：一是大力发展中间业务，降低对信贷利息收入依赖，如，财富管理、支付结算、投行等；二是积极拓展对公、供应链等优质资产储备，弥补房贷规模下降的缺口；三是强化零售侧，丰富零售客户触达渠道、优化产品与服务，提升客户吸引力与黏性。

博通咨询首席分析师王蓬博补充道，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；其次，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；最后，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。

此外，值得注意的是，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。王蓬博表示，房贷最长年限延长至 40 年的新政，能够改善部分购房者月供压力，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。

2026 年上半年上市银行个人住房贷款半年缩水超 6000 亿元，叠加超七成机构房贷不良率上行，标志着曾长期作为银行零售业务“压舱石”的个人房贷业务，已正式进入规模收缩与风险释放并行的深度调整期。尽管 40 年房贷新政落地有望边际修复新增按揭需求，但难以快速逆转存量资产缩量的大趋势，银行仍需通过展期纾困、优化准入、加快不良处置等方式稳住存量资产底盘。更核心的转型命题在于，银行必须跳出对低风险房贷资产的路径依赖，加快布局中间业务、供应链金融、优质小微信贷等新赛道，填补房贷规模收缩留下的生息资产缺口，构建更均衡、抗周期的资产负债结构。

的扩张空间将进一步打开。据测算，3000 亿元资本可撬动约 4 万亿元资产增量，这为机构加大信贷投放、扩大保险保障覆盖面、参与长期资产配置提供了更充裕的资本支撑。

从政策节奏看，2025 年财政部已通过 5000 亿元特别国债注资四家大型商业银行，2026 年 5 月首批中央金融机构注资特别国债已发行，此次是第一轮注资的延续和扩容。而 9 月正值年中宏观政策评估与下年度政策预调的关键窗口，集中释放注资信号，有助于稳定市场预期，并与货币政策、财政政策形成有效配合，为下半年及明年经济工作提供明确的金融支撑预期。

董希森还指出，此次注资释放了国家持续巩固重要金融机构资本实力的明确信号，有利于稳定银行保险板块估值、提振资本市场信心。虽然定增短期内可能摊薄每股收益，但资本夯实后长期盈利能力和抗风险能力将显著提升。工商银行、农业银行核心一级资本进一步充实，几大保险集团资本实力壮大，偿付能力安全垫增厚，业务扩张空间显著打开。财政注资、金融机构扩表、实体经济改善的正向循环有望进一步畅通，为服务国家重大战略和支持实体经济高质量发展提供更充足的金融支撑。（吟文琼）

关 注

泗阳农商银行以“农商红”绘就丰收景

八月瓜果飘香，江苏省泗阳县双渡社区的阳光玫瑰葡萄种植基地里，一串串碧绿的果实缀满藤架，丰收在望。这份“甜蜜事业”的背后，离不开社区书记刘泽徐的带头打拼，更离不开泗阳农商银行坚持党建引领、主动靠前服务的金融作为。

刘泽徐是双渡社区书记兼主任，也是一心扑在助农事业上的“领头雁”。他带领周边农户从零起步，发展阳光玫瑰葡萄种植，事事亲力亲为。随着种植规模扩大，8 月中旬葡萄集中成熟，采摘、分拣、冷链存储和工人工资等费用叠加，资金周转出现短期缺口。泗阳农商银行依托党建引领网格和常态化走访机制，第一时间捕捉到这一需求。客户经理随即深入果园实地探访，查看葡萄长势、核算投入成本，现场完成信息采集并匹配专属金融服务方案。针对刘泽徐“书记带头、集体受益”的特殊身

份，该行启用信贷绿色通道，优化审批流程，50 万元贷款在三个工作日内到位，及时缓解了资金周转压力，并在利率上给予优惠倾斜。

作为地方金融主力军，该行以党建为引领，已与 54 家部委办局或乡镇街道完成共建，基层党支部与 49 个行政村完成共建，选派 34 名“金融专干”赴经济薄弱村挂职，实现“需求在哪里，服务就到哪里”。刘泽徐的贷款案例，正是该行“党建+金融”助力乡村振兴的生动缩影。

截至 2026 年 7 月末，该行涉农贷款余额达 160.35 亿元，累计支持农业经营主体 7.05 万户。从一颗葡萄到一个产业，从一笔贷款到一份信任，泗阳农商银行将继续深耕本土，聚焦主业，以更接地气、更有温度的金融服务，让“农商红”成为田野上最动人的色彩。（通讯员 李艺坤）

动 态

南通农商银行平东支行成功拦截一起电信诈骗案件

近期，江苏南通农商银行平东支行营业大厅迎来一位神色匆忙的老年客户陈女士，要求支取现金 12.5 万元。按照大额取现管理及反诈排查要求，工作人员在核实资金用途时，陈女士先是称用于房屋翻修，待引导至柜面办理时，却又改口称家中办白事急需用钱。前后说辞突兀矛盾，瞬间触发柜员的风险警觉。

支行工作人员顺势告知，受限于当日库存及大额预约时效，足额现金需延后调配。陈女士闻言愈发急切，反复恳请优先备付。工作人员一边安抚客户情绪，一边持续深入沟通，并反复核实家庭收支、资金使用细节，同步开展反诈警示教育，逐条讲解冒充熟人、线上诱导转账取现等高发诈骗套路，提醒与陌生人线上沟通切勿轻信，大额现金支出务必和家人商量确认。但陈女士始终坚称资金自用，执意取现。

送走客户后，网点并未松懈，第一时间联系陈女士所在的新三十里居村委会，通报疑点并请求协查。经村干部与其丈夫核实，家中近期既无修房计划也并无白事安排，且陈女士曾有被骗经历。网点随即建议家属及派出所共同介入。经后续反馈确认，陈女士确遭电信诈骗，骗子正诱导她删除聊天记录以掩盖痕迹，企图骗取这笔养老钱。得益于网点员工敏锐捕捉话术漏洞，并迅速启动“银村警”联动机制，12.5 万元养老积蓄最终得以保全。

一直以来，该行将反诈关口前移至厅堂服务全流程，紧盯“说辞矛盾、急于取现、有受骗史”等异常特征，坚持“多问一句、多提醒一遍、多联动一方”。（通讯员 卞炜）

兴化农商银行“苏信贷”让小微梦想“always online”

刚走出大学校园的青年创业者周粥（化名）怀揣甜品梦想，虽青涩懵懂，却自有主见。带着对烘焙的热爱，大学期间她便萌生开办甜品小店的想法，但创业起步资金成为了摆在面前的现实难题。

江苏兴化农商银行工作人员了解其创业规划后，依托“苏信贷”线上渠道为其快速生成 21.8 万元授信额度用于经营生产。装修筹备阶段，她为门店取名“always online”，并打造契合年轻审美的网红打卡外立面，引得不少市民前来打卡取景，自发通过抖音等平台推广宣传，为小店攒下满满人气。如今门店正式落成，奶油的香气与街市的烟火交织升腾，推门而入的顾客络绎不绝。

甜品在线，美好在线。而这份“在线”，离不开一份始终在线的支持——“苏信贷”线上一键申办，兴化农商银行护航青年创业，同样“always online”。

一笔“苏信贷”，一个创业梦，是兴化农商银行与青年创业者最朴素的双向奔赴。该行用金融温度，托举每一个小微梦想，让消费复苏的甜味，在街巷里，一直在线。（通讯员 钟原）

海门农商银行组织职工子女参与科技夏令营主题研学活动



为扎实落实职工暖心关爱举措，丰富职工子女暑期课余生活，提升青少年科学创新素养，暑假期间，江苏海门农商银行工会组织职工子女走进海门科技馆，参与“智汇江海·科创未来”科技夏令营主题研学活动，让孩子们在沉浸式实操体验中亲近科创、探索科学。

活动现场氛围热烈、精彩纷呈。孩子们化身小小科创工程师，系统认识电机、巡线、避障传感器等智能硬件设备，学习机械组装基础知识与实操技巧，独立完成智能小车拼装作业。在核心编程实操环节，孩子们运用简易图形化编程工具，自主编写巡线、避障智能程序，分组开展赛道闯关挑战。大家认真调试参数、反复优化程序，在不断试错与探索中攻克难题，切身感受人工智能技术的独特魅力。

活动期间，孩子们还观看了趣味 5D 科普影片，直观领略前沿科技的魅力与力量。活动圆满落幕，全体学员顺利结业，不仅收获专属研学证书，还能将亲手制作的智能小车带回家，持续探索科创乐趣。

本次暖心研学活动获得全体参与职工一致好评。大家纷纷表示，日常工作繁忙，海门农商银行工会贴心搭建优质研学平台，让孩子们走出书本课堂、动手动脑、学以致用，在趣味实践中开阔眼界、锤炼本领，度过了一段充实且富有意义的暑期时光。

为确保本次研学活动安全、有序、高效开展，海门农商银行工会周密部署、精心筹备。活动前期主动对接科技馆场馆方，细致核实课程内容、活动流程及各项安全规范；活动全程安排专人跟班值守，全力做好现场秩序维护、安全看护和后勤保障工作，全方位筑牢安全防线，切实做到让孩子安心研学、职工放心无忧。（通讯员 董佳佳）