



金融支持地产政策出台，关注银行估值改善

核心观点：

- **事件** 央行、银保监会发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，围绕保持房地产融资平稳有序、积极做好“保交楼”金融服务、积极配合做好受困房地产企业风险处置、依法保障住房金融消费者合法权益、阶段性调整部分金融管理政策、加大住房租赁金融支持力度等 6 方面 16 条具体措施作出要求，呵护房地产市场。针对银行业的影响，有以下 3 个方面值得关注：
- **政策支持房地产融资助力信贷投放，关键制约仍在需求端** 《通知》提出要稳定房地产开发贷款投放、支持个人住房贷款合理需求、稳定建筑企业信贷投放以及支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期，从对公房地产、住房按揭以及相关行业等多领域发力加大支持力度，有助于改善年初以来地产领域信贷增长较弱甚至负增长局面，利好银行扩表。截至 2022 年三季度末，金融机构房地产贷款和按揭贷款同比仅增长 3.2% 和 4.1%，9 月单月房地产开发资金中的贷款和个人按揭同比下降 27.2% 和 23.7%。此外，需要关注的是信贷投放的制约更多地是来自需求端而非供给端，地产销售和融资需求回暖是核心关键。截至 2022 年 9 月末，商品房销售面积同比下降 22.2%，房地产贷款需求指数 40.6%，创今年以来新低，仍待修复。
- **房企风险化解力度不减、保交楼措施加码，利好银行资产质量优化** 风险化解层面，除了继续做好房地产项目并购金融支持外，还鼓励 AMC 参与化险，同时积极探索市场化支持方式。保交楼方面则采取支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款、鼓励金融机构给予配套融资的方式，解决项目资金来源，加快项目交付。与此同时，鼓励依法自主协商延期还本付息，打击恶意逃废金融债务的行为并切实保护延期贷款的个人征信权益，有利于避免受疫情影响或者楼盘烂尾事件影响违约风险扩大。上述措施配合房企融资渠道改善方面的支持，有助于降低银行在地产领域的存量和增量不良风险，防止资产质量进一步恶化。
- **集中度管理过渡期延长，房贷占比高的国有大行和部分股份行有望受益** 《通知》指出对于受疫情等客观原因影响不能如期满足房地产贷款集中度管理要求的银行业金融机构，基于实际情况并经客观评估，合理延长其过渡期。集中度管理政策边际放宽好于预期，能够一定程度上缓解房地产贷款占比较高的国有大行以及部分超过监管上限的股份行在业务整改方面的压力，预留更多的时间窗口，帮助该类银行合理适度加大对房地产领域的融资支持。依据上市银行 2022 年中报披露数据测算，7 家银行的房地产贷款占比或者个人住房贷款占比超过集中度管理上限，其中，股份行 3 家，城农商行 4 家，国有行相关指标均未超过上限但数值领先。
- **投资建议** 金融支持地产政策边际放宽超预期，有利于疏通房企融资渠道、助力风险稳步化解，利好银行信贷增长和资产质量改善，叠加基建、小微、制造业等领域信贷支持力度不减，我们看好银行板块估值低位配置价值，继续推荐江浙成渝地区优质中小银行：成都银行（601838）、南京银行（601009）、杭州银行（600926）和江苏银行（600919）；同时持续跟踪地产风险释放、疫情防控措施优化、需求修复预期下的股份行估值改善机遇，关注兴业银行（601166）、招商银行（600036）和平安银行（000001）。
- **风险提示** 宏观经济增长低于预期导致资产质量恶化的风险。

银行业

推荐 维持评级

分析师

分析师

张一纬

☎: 010-80927617

✉: zhangyiwei_yj@chinastock.com.cn

分析师登记编码：S0130519010001

分析师简介及承诺

张一纬：银行业分析师，瑞士圣加仑大学银行与金融硕士，2016 年加入中国银河证券研究院，从事行业研究工作，证券从业 6 年。

本人承诺，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰准确地反映本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告的具体推荐或观点直接或间接相关。

评级标准

行业评级体系

未来 6-12 个月，行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）相对于基准指数（交易所指数或市场中主要的指数）

推荐：行业指数超越基准指数平均回报 20%及以上。

谨慎推荐：行业指数超越基准指数平均回报。

中性：行业指数与基准指数平均回报相当。

回避：行业指数低于基准指数平均回报 10%及以上。

公司评级体系

推荐：指未来 6-12 个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 20%及以上。

谨慎推荐：指未来 6-12 个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 10%—20%。

中性：指未来 6-12 个月，公司股价与分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报相当。

回避：指未来 6-12 个月，公司股价低于分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 10%及以上。

免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其客户提供。银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险，应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资咨询建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告而取代自我独立判断。银河证券认为本报告资料来源是可靠的，所载内容及观点客观公正，但不担保其准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告。

本报告版权归银河证券所有并保留最终解释权。

联系

中国银河证券股份有限公司 研究院

深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 20 层

上海浦东新区富城路 99 号震旦大厦 31 层

北京市丰台区西营街 8 号院 1 号楼青海金融大厦

公司网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

深广地区：苏一耘 0755-83479312 suyiyun_vj@chinastock.com.cn

崔香兰 0755-83471963 cuixianglan@chinastock.com.cn

上海地区：何婷婷 021-20252612 hetingting@chinastock.com.cn

陆韵如 021-60387901 luyunru_vj@chinastock.com.cn

北京地区：唐嫚玲 010-80927722 tangmanling_bj@chinastock.com.cn