

# 强于大市

## 银行业点评

### 开弓没有回头箭，政策再强化，重申看好银行股

11月21日人民银行、银保监会联合召开全国性商业银行信贷工作座谈会，同日，央行行长、证监会主席也强调支持房地产融资相关举措。央行将向商业银行提供2000亿元免息再贷款，支持商业银行提供配套资金用于支持“保交楼”。开弓没有回头箭，过程或波折，方向却明确，目的不达，政策不息。从第二支箭、金融支持房地产16条到保函置换资金，再到本次保交房再贷款工具，政策意图明确，修复房地产预期和企业现金流，政策路径明确，在房地产资金链的各个环节输入流动性，促销售保交房。稳地产和经济政策持续强化，修正过度悲观预期。重申看好银行，股份行首选招商银行，持续推荐优质区域银行江苏银行、苏州银行、成都银行、杭州银行、常熟银行等，关注低估值品种投资价值。

#### ■ 人民银行、银保监会和证监会表态强化房地产融资支持力度

11月21日人民银行、银保监会联合召开全国性商业银行信贷工作座谈会，会议强调此前金融支持房地产16条、第二支箭落实，并提出完善保交楼专项借款新增配套融资的法律保障、监管政策支持等。同日，央行行长易纲指出，“房地产业关联很多上下游行业，其良性循环对经济健康发展具有重要意义。当前房地产市场出现了一些调整，央行配合有关部门和地方政府‘一城一策’用好政策工具箱，降低了个人住房贷款利率和首付比例，支持刚性和改善性住房需求”，“针对前期一些房企风险暴露导致逾期交房，央行出台2000亿元‘保交楼’专项借款，支持已售住房的建设交付，并研究设立了鼓励商业银行支持‘保交楼’结构性政策工具”。同日，证监会主席易会满指出，“要密切关注房地产行业面临的困难挑战，支持实施改善优质房企资产负债表计划，继续支持房地产企业合理债券融资需求，支持涉房企业开展并购重组及配套融资，支持有一定比例涉房业务的企业开展股权融资”。

#### ■ 2000亿免息再贷款，支持保交楼，商业银行是否接手问题项目？

第一，从鼓励保交房借款使用的再贷款工具此前的使用来看，并非是针对不良资产的工具，而是针对结构性支持薄弱环节和鼓励领域的融资工具。第二，与此前保交房借款不同，本次投放项目更可能是由于目前监管限制、银行风控限制，有货值需融资，但需要多部门协调、或需要突破监管限制等的已售逾期项目，有利于缓解银行存量信贷风险的。参考央行表述：央行、银保监会明确保交楼专项借款需要有“法律保障”和“监管政策”支持。参考第一财经报道：“支持范围包括两个方面：一是为‘保交楼’专项纾困政策提供配套融资”，二是保交楼，支持已售、逾期未交付，“并经过金融管理部门认定的项目加快建设交付”，目前，计划正在对行业征求意见，“该项贷款支持计划为全新的、阶段性政策，与此前出台的保交楼专项借款有所不同，政策一方面为了解决现行机制的问题，即‘银行想做、做不了，地方政府、企业认识不到位、不配合’，‘也是为了化解金融机构存量贷款风险’。已售项目本身有货值，逾期无法交房或源于资金已经挪用难以转回、监管和银行风控要求无法给与后续融资等等。部分房企风险暴露源于更严格的资金监管、三条红线和市场恐慌惜贷等导致的流动性枯竭，部分或整体并非资不抵债，政策核心在于阻断房企现金流风险，修复现金流，有利于修复整个行业信用风险。此外，保交楼纾困配套政策，融资主体也可能涵盖政府、并购企业等。

#### ■ 风险提示：稳增长稳地产政策超预期，对银行资产质量影响超预期。

#### 相关研究报告

《降息点评-信贷弱月&疫情修复节奏，7月需求压力更为凸显》 20220815

《7月金融数据点评》 20220813

中银国际证券股份有限公司  
具备证券投资咨询业务资格

银行

证券分析师：林媛媛

(86755)82560524

yuanyuan.lin@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521060001

联系人：丁黄石

(86755)82560525

huangshi.ding@bocichina.com

一般证券业务证书编号：S1300122030036

## 披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

## 评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

### 公司投资评级：

- 买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20%以上；
- 增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；
- 中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；
- 减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10%以上；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

### 行业投资评级：

- 强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；
- 中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；
- 弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

## 风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人士，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

## 中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东  
银城中路 200 号  
中银大厦 39 楼  
邮编 200121  
电话: (8621) 6860 4866  
传真: (8621) 5888 3554

## 相关关联机构：

### 中银国际研究有限公司

香港花园道一号  
中银大厦二十楼  
电话: (852) 3988 6333  
致电香港免费电话：  
中国网通 10 省市客户请拨打：10800 8521065  
中国电信 21 省市客户请拨打：10800 1521065  
新加坡客户请拨打：800 852 3392  
传真: (852) 2147 9513

### 中银国际证券有限公司

香港花园道一号  
中银大厦二十楼  
电话: (852) 3988 6333  
传真: (852) 2147 9513

### 中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区  
西单北大街 110 号 8 层  
邮编: 100032  
电话: (8610) 8326 2000  
传真: (8610) 8326 2291

### 中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury  
London EC2R 7DB  
United Kingdom  
电话: (4420) 3651 8888  
传真: (4420) 3651 8877

### 中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号  
7 Bryant Park 15 楼  
NY 10018  
电话: (1) 212 259 0888  
传真: (1) 212 259 0889

### 中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z  
新加坡百得利路四号  
中国银行大厦四楼(049908)  
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587  
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371