

强于大市

银行业点评

高频表态稳地产稳经济，降准利好银行

11 月 23 日国常会再明确：（1）适时适度运用降准等货币政策工具，保持流动性合理充裕。（2）对设备更新改造，要在已基本完成贷款签约基础上，把工作重点转向专项再贷款发放和财政贴息拨付，督促加快设备购置和改造。（3）推进保交楼专项借款尽快全面落到项目，激励商业银行新发放保交楼贷款，促进房地产市场健康发展。此外，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》。

第一，高频表态稳地产和经济政策强化，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，悲观预期将逐步修正。第二，降准利好银行，有利于资产收益提升和负债成本下降，静态测算提升 2023 年盈利增速 0.34-0.67 个百分点。第三，对于市场前期较为担心银行过度让利，影响商业可持续：降准、设备类再贷款、保交房再贷款政策工具均有利于降低银行负债成本，资产端让利可以通过负债端成本压降缓解，保证银行息差空间；从十六条表述看，对于保交楼专项借款有商业可持续要求，是区别于受困出险房企的处置的。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。

- **降准提升资产端收益率，降低负债成本，利好银行**

  静态测算降准，法定准备金下降有利于提高上市银行资产端收益率，如法定准备金率下调 0.5 个百分点，或提升银行 2023 年盈利增速 0.67 个百分点，如下调 0.25%，或提升 0.34 个百分点。降准有利于提升存款派生，利好流动性，也有利于降低银行主动负债成本。动态看，降准或助推利率下降，但从目前资产端利率已经较低且前期持续降息的背景下，我们认为降准对银行基本面整体偏利好。

- **保交楼转向借款或提速，商业银行“激励”明确，再贷款或推出**

  本次国常会提到“推进保交楼专项借款尽快全面落到项目，激励商业银行新发放保交楼贷款”，结合此前保交楼表述，预计保交楼融资落地可期，支持保交楼再贷款亦将较快推出。

- **国有行与房地产企业签署战略授信协议，表态支持房地产融资**

  近日中行、农行、交行分别公告与万科、龙湖、中海发展、华润置地、美的置业等房地产企业签署战略合作协议，此外媒体亦报道工行亦将龙湖、碧桂园等签订战略协议。大行同时与大型民企等房地产公司签订的协议，明确表态支持房地产融资，反映政策决心和力度。

- **设备类再贷款发放，有利于银行成本压降，亦有利于流动性**

  国常会亦提出“对设备更新改造，要在已基本完成贷款签约基础上，把工作重点转向专项再贷款发放和财政贴息拨付，督促加快设备购置和改造”。再贷款发放利率较低，有利于银行负债成本压降。

- **风险提示：稳增长稳地产政策低预期，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

图表 1. 近日国有行与房企战略合作协议整理

近日国有行与房企战略合作协议整理

	合作房企	主要内容	消息来源
中国银行	万科集团	1、**提供不超过 1000 亿元人民币或等值外币的意向性授信额度** 2、在房地产开发贷款、并购贷款、债券承销与投资、个人住房贷款、保函、供应链融资等业务领域深化全方位业务合作。	中国银行官网
农业银行	中海发展、华润置地、万科集团、龙湖集团、金地集团	1、**银企各方将利用各自行业优势，整合资源，按照自愿平等、互利共赢的原则，围绕商品房、保障性住房、租赁住房等重点领域，在房地产贷款、并购融资、债券承销与投资等业务方面，进一步加深合作。**	农业银行官方微信公众号
交通银行	美的置业	1、**提供人民币 200 亿元意向性综合授信额度。** 2、提供多元化融资服务，包括但不限于房地产开发贷款、并购贷款、债券投资等。	美的置业微信公众号
交通银行	万科集团	1、**提供人民币 1000 亿元意向性综合授信额度**。 2、提供多元化融资服务，包括但不限于房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、保函、供应链融资、债券投资等。	财联社
工商银行	龙湖集团、碧桂园	1、将于近期与龙湖集团、碧桂园等房企签署银企战略合作协议，提供**数百亿意向性授信额度**，预计将于明后天（11 月 24、11 月 25 日）陆续签约。	新浪财经

资料来源：中银证券

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，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