

强于大市

银行业点评

降准如期而至，稳地产落到实处，银行空间可期

（1）降准如期而至，有利于降低银行负债成本和改善负债结构。在目前的负债成本下，贷款利率已经难有进一步压降空间，这也是近期融资让利政策均配套结构性金融工具，以降低相应银行负债成本的原因。年底年初如 LPR 调降，需要存款端成本相应压降，但意义可能更多在存量贷款，当前部分新发贷款利率相对存量降幅已经超过 LPR 下降幅度。（2）近日，六大行持续公告与房企签订协议，意向性授信额度超万亿。意向授信与实际提用资金有差异，但结合年内六大行房地产融资 6000 亿元监管目标和近期政策，我们认为这些大型民营房企的流动性和融资压力将显著改善。

年底年初是稳经济稳地产的重要时间窗口，近期稳地产稳经济举措频发，且政策力度持续超越市场预期，不断动摇和修正此前过度悲观的经济和地产预期，也将持续修正悲观预期对板块的压制，重申看好整个银行板块，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、宁波银行等，关注低估值品种投资价值。

- **降准如期而至，释放资金 5000 亿元**

  （1）本次降准 0.25 个百分点，全面降准，降准后准备金率 7.8%。除已执行 5%存款准备金率的金融机构外，其他金融机构普遍下调存款准备金率 0.25 个百分点。（2）降准释放长期资金约 5000 亿元。（3）**降准相对公开市场投放，更有利于增加银行长期稳定资金，特别是更有利于主动融资能力较弱的中小银行的负债成本下降。另一方面，也有利于缓解在资金回表过程中，中小银行同业存单等主动负债压力。**央行亦明确降准目的：第一，保持流动性合理充裕；第二，优化金融机构资金结构，增加其长期稳定资金来源和资金配置能力，支持受疫情严重影响行业和中小微企业；第三，降低金融机构资金成本每年约 56 亿元，传导促进实体经济融资成本降低。

- **后续银行资产端让利或均将匹配负债端降本**

  当前，部分新发贷款让利已经超过 LPR 的下调，在目前的负债成本下，贷款利率已经难有进一步压降空间，存款和主动负债成本的下降，是现有融资让利持续推进的前提和必要条件。这也是近期融资让利政策均配套结构性金融工具，降低相应银行负债成本的原因。如年底年初 LPR 调降，那么负债端或也需要进一步降低存款利率，但从目前新增贷款投放看，LPR 调降意义或更多在存量贷款层面。

- **大行持续落实民营房企融资支持，稳地产政策落实力度可期**

  近日，六大行均公告支持房企融资，意向授信超万亿（详见下表）。协议公告包括万科、金地、绿城、龙湖、碧桂园、金辉、中海发展、华润置地、美的置业、首开、越秀、合生创展、大华等房企（详见下表）。六大行公告授信总额超万亿，反映政策决心和力度。**虽然意向授信与实际提用资金有差异，但结合年内六大行房地产融资 6000 亿元监管目标和近期政策，这些大型民营房企的流动性和融资压力将显著改善。**

- **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

《银行业周报：稳地产强化和防疫优化，银行修复可持续》20221113

《10 月金融数据点评：社融信贷低于预期，关注后续政策效力》20221111

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	金额	消息来源
工商银行	万科集团、金地集团、绿城中国、龙湖集团、碧桂园、美的置业、金辉集团等 12 家房企	1、共提供**意向性融资总额达 6550 亿元**，汇聚银企合力，共促房地产市场平稳健康发展。 2、围绕房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、房地产项目并购融资、租赁住房融资、保函置换预售监管资金、债券承销与投资等业务领域，与相关房企集团开展全方位合作，满足企业合理融资需求。	6550 亿元	新浪财经
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
中国银行	万科集团、碧桂园、龙湖集团、中海发展、华润置地、招商蛇口、金地集团、绿城中国、滨江集团、美的置业	1、提供意向性授信金额合计**超 6000 亿元**，其中为**万科集团供不超过 1000 亿元**人民币或等值外币的意向性授信额度，**为碧桂园、龙湖集团两家房企各提供 600 亿元**意向性授信额度，**为美的置业提供不超过 300 亿元**人民币意向性授信额度。 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、保函等重点业务领域深化全方位合作。	超 6000 亿元	中国银行官网
建设银行	中交建设、首开集团、越秀地产、万科集团、龙湖集团、美的置业、合生创展、大华集团	1、邀请 **88 家**房地产和住房租赁企业，召开了房地产市场形势展望暨住房租赁基金交流会，并**与 8 家房企签署了合作协议**。		财联社
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。	1200 亿元	美的置业微信公众号
	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
邮储银行	万科集团、碧桂园、龙湖集团、绿城集团、美的置业	1、提供意向性**融资总额 2800 亿元**，其中向**碧桂园提供不超过人民币 500 亿元**意向性授信额度，为**万科集团提供 1000 亿元**意向性综合授信额度。 2、深化在房地产贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、债券承销与投资、保函、供应链融资及结算服务等业务领域的合作。 3、加大对五家房地产企业在普通商品住房、保障住房、租赁住房、城市更新等领域的融资支持。	2800 亿元	财联社

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