

## 房地产政策再优化，利好银行风险预期改善

### —国务院政策例行吹风会解读

#### 核心观点：

- **事件：**国新办举行国务院政策例行吹风会，介绍切实做好保交房工作配套政策有关情况，从银行业视角主要以下三个方面值得关注：
- **监管层面多措并举，优化房地产金融宏观审慎政策，提振住房消费：**(1)降低全国层面个人住房贷款最低首付比例，将首套房和二套房最低首付比例调整为不低于15%和25%。(2)取消全国层面个人住房贷款利率政策下限，实现房贷利率市场化。(3)下调各期限品种住房公积金贷款利率0.25个百分点。首付比例下调、利率下限取消、公积金贷款利率调降有助于提振购房需求，加速销量企稳，改善流动性。从银行角度有助于降低房地产敞口信用风险，同时促进按揭贷款回暖，并且优化资产定价，短期或面临息差下行压力，中长期有望推动经营模式转型和质效提升，减少规模导向，更多关注风险与实际需求。
- **依托结构性货币政策工具解决化解存量房产资金来源问题，银行在构建房地产发展新模式中发挥重要作用：**央行拟设立保障性住房再贷款，提供低成本再贷款资金，激励21家全国性银行机构按照市场化原则，向城市政府选定的地方国有企业发放贷款，支持以合理价格收购已建成未出售的商品房，用作保障性住房，规模大致在3000亿元，利率1.75%，按本金的60%发放再贷款，预计带动银行贷款5000亿元，相当于2023年全国商品销售额的4.29%。保障性住房再贷款是央行支持构建房地产发展新模式出台的重要举措，体现为：(1)地方国企为主导、银行支持下的市场化去库存；(2)改善保障房供给，满足刚性需求；(3)从保交楼和“白名单”机制帮助房企回笼资金。
- **重视从供给端角度解决房企资金面压力，重视风险防范化解，有利于银行风险预期改善：**银行对房地产领域的融资保持稳中有升的态势。2024Q1，包含开发贷、按揭、经营性物业贷款、并购贷款和住房租赁贷款在内的贷款余额达54.4万亿元；银行持有房地产企业债券余额4282亿元。未来将通过多种方式加大对房企的融资支持：一是进一步发挥城市房地产融资协调机制作用，满足房地产项目合理融资需求。商业银行对合规“白名单”项目“应贷尽贷”。截至目前，商业银行审批通过了“白名单”项目贷款金额9350亿元。二是妥善处置盘活存量土地。目前尚未开发或已开工未竣工的存量土地，通过政府收回收购、市场流通转让、企业继续开发等方式妥善处置盘活，推动房企缓解困难和压降债务。三是继续落实好“金融16条”，建立与房地产发展新模式相适应的金融产品和服务体系。
- **投资建议：**房地产政策持续优化给银行基本面改善带来有利支撑，有助优化信贷投放和改善资产质量，同时也兼顾了对合理住房需求的支持。结合房地产政策向好、风险化解预期以及银行的基本面、估值和分红水平，我们继续看好银行板块配置价值。个股层面，关注三条主线：(1)受益超长期特别国债发行且分红比例稳定的国有大行，推荐工商银行(601398)、农业银行(601288)、中国银行(601988)、建设银行(601939)；(2)区位优势显著、融资需求旺盛、业绩增长确定性强的江浙成渝地区中小行，推荐常熟银行(601128)、江苏银行(600919)和成都银行(601838)；(3)房地产业务(含个人住房按揭贷款)布局相对较多，受益政策优化的招商银行(600036)和平安银行(000001)。
- **风险提示：**宏观经济增速不及预期导致资产质量恶化的风险。

#### 银行

推荐 (维持)

#### 分析师

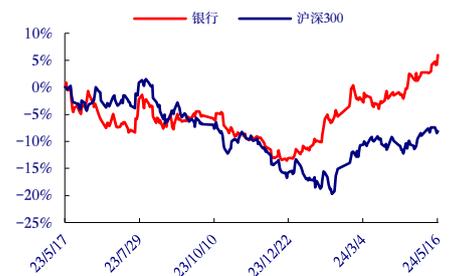
张一纬

☎：010-80927617

✉：zhangyiwei\_yj@chinastock.com.cn

分析师登记编码：S0130519010001

#### 相对沪深300表现图



资料来源：中国银河证券研究院

#### 相关研究

【银河银行】行业点评-2024年4月金融数据点评(20240514)：社融信贷走弱，规模导向弱化

## 分析师承诺及简介

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。

**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7年。

## 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。

## 评级标准

评级标准	评级	说明
评级标准为报告发布日后的6到12个月行业指数（或公司股价）相对市场表现，其中：A股市场以沪深300指数为基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准，北交所市场以北证50指数为基准，香港市场以摩根士丹利中国指数为基准。	行业评级	推荐：相对基准指数涨幅10%以上
		中性：相对基准指数涨幅在-5%~10%之间
		回避：相对基准指数跌幅5%以上
公司评级	公司评级	推荐：相对基准指数涨幅20%以上
		谨慎推荐：相对基准指数涨幅在5%~20%之间
		中性：相对基准指数涨幅在-5%~5%之间
	回避：相对基准指数跌幅5%以上	

## 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：程曦 0755-83471683 chengxi\_yj@chinastock.com.cn

苏一耘 0755-83479312 suyiyun\_yj@chinastock.com.cn

上海地区：陆韵如 021-60387901 luyunru\_yj@chinastock.com.cn

李洋洋 021-20252671 liyangyang\_yj@chinastock.com.cn

北京地区：田薇 010-80927721 tianwei@chinastock.com.cn

唐嫚玲 010-80927722 tangmanling\_bj@chinastock.com.cn