



# 银行业：政策重在去化商品房库存，有助缓释银行潜在不良压力

2024年5月20日

看好/维持

银行

行业报告

**事件：**5月17日，全国切实做好保交房工作视频会议在京召开；同时，央行、国家金融监管总局发布了三条关于个人住房贷款的重要通知。

- 取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。各地可根据房地产市场形势及当地政府调控要求，自主确定是否设置下限及下限水平。
- 5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率25BP，5年以下（含5年）和5年以上首套住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%。
- 首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，二套最低首付款比例调整为不低于25%。各地可在此基础上，按因城施策原则自主确定首付比例下限。

**点评：**

**1、政策目标：推动商品房库存去化，解决房企债务风险。有助于缓释银行房地产贷款资产质量隐性压力。**

在4月底政治局会议定调“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”以来，地产需求端的限购政策进一步放开，各地以旧换新等库存去化政策陆续推出。在本次全国切实做好保交楼工作视频会议上，中共中央政治局委员、国务院副总理何立峰强调“打好商品房烂尾风险处置攻坚战，扎实推进保交房、消化存量商品房等重点工作”。政策推出旨在进一步降低居民购房门槛、资金成本，推动商品房库存去化，缓释房企流动性压力、债务风险。有助于缓释银行房地产贷款资产质量隐性压力。

**2、政策效果展望：有助于刺激成交量，提振居民住房贷款需求。**从本次政策力度来看，**(1) 公积金贷款利率下调25BP：**为2022年10月（下调15BP）以来首次下调，调降后5年期以上公积金贷款利率2.85%。本次调整降幅更大。**(2) 取消全国层面房贷利率下限：**放松力度较大，此前全国层面的首套、二套房贷利率下限分别为5Y LPR-20BP和5Y LPR+20BP（上次调整于2023年8月31日）。事实上，在因城施策的框架下，已有许多城市陆续取消了房贷利率下限。我们认为，此次全国层面下限取消，将进一步打开后续一线、核心城市取消房贷利率下限的空间。**(3) 首付比例下调：分别降低5个百分点。**全国首套住房和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限由不低于20%、30%下调至不低于15%、25%。进一步降低了居民购房首付门槛。从购房者角度来看，首付门槛、按揭资金成本均有较大幅度下调，政策力度较强。有助于释放居民刚需、刺激成交量，提振住房按揭贷款需求。

**3、预计新发放按揭贷款利率将继续下行；在息差压力加大背景下、LPR短期内调整可能性或不大，仍需进一步观测存款成本改善情况。**我们

**未来3-6个月行业大事：**

5月20日：公布5月LPR

资料来源：中国人民银行，东兴证券研究所

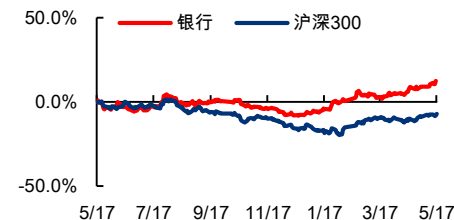
**行业基本资料**

**占比%**

股票家数	50	1.09%
行业市值(亿元)	114737.3	13.26%
流通市值(亿元)	78561.68	11.3%
行业平均市盈率	5.54	/

资料来源：恒生聚源、东兴证券研究所

**行业指数走势图**



资料来源：恒生聚源、东兴证券研究所

**分析师：林瑾璐**

021-25102905

linjl@dxzq.net.cn

执业证书编号：

S1480519070002

**分析师：田馨宇**

010-66554013

tianxy@dxzq.net.cn

执业证书编号：

S1480521070003

认为，在当前信贷供需环境下，新发放住房按揭贷款利率将进一步下行，行业息差仍面临下行压力。近期存款自律机制叫停“手工补息”、银行下架部分高成本存款、优化负债结构，旨在降低存款端成本。我们判断，在存款成本压降没有看到明显效果时，出于呵护银行息差、维持银行体系安全性的考虑，LPR 短期内调降的概率不高。仍需持续关注负债端成本改善的情况。

**投资建议：政策落地有望推动地产风险隐忧缓解，有助于居民按揭需求释放。**随着房地产行业政策定调转变，消化存量商品房、解决房企债务风险问题的优先级提升。我们认为：（1）需求端的限购、信贷政策持续放松，有助于推动商品房库存去化、消化房企债务风险，缓解银行房地产贷款资产质量隐忧。（2）从规模来看，有助于提升居民住房贷款需求。（3）从息差角度来看，考虑到政策对银行负债端成本调降的关注和推动，预计息差压力可控。

**当前利率中枢下行，板块高股息配置价值突出。我们继续看好稳健国有大行的配置价值。**此外，在规模趋势性下行和扩张分化之下，也建议关注个股标的成长性溢价机会。

**风险提示：**经济复苏、实体需求恢复不及预期，政策力度不及预期，资产质量大幅恶化。

## 相关报告汇总

报告类型	标题	日期
行业深度报告	银行业：行业选股逻辑下，仍可适度关注规模指标—结合上市行年报&一季报数据点评	2024-05-14
行业普通报告	银行业跟踪：居民信贷再度收缩，继续推荐高股息配置价值	2024-05-14
行业普通报告	银行业：4月融资较弱主要受需求偏弱和政策调整影响—4月社融金融数据点评	2024-05-14
行业普通报告	银行业跟踪：优化国有金融资本定位，引导国有行信贷均衡投放	2024-04-29
行业普通报告	银行业：1Q24 基金持仓环比提升，高股息价值凸显	2024-04-24
行业普通报告	银行业跟踪：Q1 新发放利率继续下行，监管关注资金空转	2024-04-23
行业普通报告	银行业跟踪：3月社融信贷符合预期，存款成本持续压降	2024-04-16
行业普通报告	银行业：盈利承压在预期之内，高股息价值仍突出—国有行 2023 年业绩综述	2024-04-09
行业普通报告	银行业跟踪：货币政策定调仍宽松，继续看好板块高股息配置价值	2024-04-08
行业普通报告	银行业跟踪：行业盈利增速承压的预期充分，继续看好高股息标的配置价值	2024-04-02
公司普通报告	邮储银行 (601658.SH)：营收保持正增长，息差降幅小于同业—2024 年一季报点评	2024-05-08
公司普通报告	宁波银行 (002142.SZ)：存贷款增长较快，净息差环比微升—2024 年一季报点评	2024-05-06
公司普通报告	常熟银行 (601128.SH)：息差韧性较强，盈利保持行业领先—2024 年一季报点评	2024-04-30
公司普通报告	杭州银行 (600926.SH)：1Q24 盈利延续高增，高成长属性凸出—2023 年年报、2024 年一季报点评	2024-04-23
公司普通报告	平安银行 (000001.SZ)：其他非息表现亮眼，拨备反哺利润正增—2024 年一季报点评	2024-04-22
公司普通报告	宁波银行 (002142.SZ)：规模高增，盈利平稳—2023 年年报点评	2024-04-12
公司普通报告	邮储银行 (601658.SH)：营收增速环比上升，资产质量总体稳定—2023 年年报点评	2024-04-02
公司普通报告	招商银行 (600036.SH)：分红比例进一步提升，资产质量较平稳—2023 年年报点评	2024-03-28
公司普通报告	常熟银行 (601128.SH)：息差有韧性，预计营收与盈利行业领先—2023 年年报点评	2024-03-25
公司普通报告	平安银行 (000001.SZ)：分红比例超预期，主动降低信用风险偏好—2023 年年报点评	2024-03-18
公司普通报告	杭州银行 (600926)：盈利高增、行业领跑，资产质量优异-20231031	2023-11-01
公司普通报告	招商银行 (600036)：净利润增速平稳，资产质量稳健 20230828	2023-08-29

资料来源：东兴证券研究所

## 分析师简介

### 林瑾璐

英国剑桥大学金融与经济学硕士。多年银行业投研经验，历任国金证券、海通证券、天风证券银行业分析师。2019年7月加入东兴证券研究所，担任金融地产组组长。

### 田馨宇

南开大学金融学硕士。2019年加入东兴证券研究所，从事银行行业研究。

## 分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。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中的具体推荐或观点直接或间接相关。

## 风险提示

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下，本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议，市场有风险，投资者在决定投资前，务必要审慎。投资者应自主作出投资决策，自行承担投资风险。

## 免责声明

本研究报告由东兴证券股份有限公司研究所撰写，东兴证券股份有限公司是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。本研究报告中所引用信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

我公司及报告作者在自身所知情的范围内，与本报告所评价或推荐的证券或投资标的的存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下，我公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本报告版权仅为我公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为东兴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本研究报告仅供东兴证券股份有限公司客户和经本公司授权刊载机构的客户使用，未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用者应慎重使用报告、防止被误导，本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和法律责任。

## 行业评级体系

公司投资评级（A股市场基准为沪深300指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普500指数）：  
以报告日后的6个月内，公司股价相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

强烈推荐：相对强于市场基准指数收益率15%以上；

推荐：相对强于市场基准指数收益率5%~15%之间；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5%之间；

回避：相对弱于市场基准指数收益率5%以上。

行业投资评级（A股市场基准为沪深300指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普500指数）：  
以报告日后的6个月内，行业指数相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

看好：相对强于市场基准指数收益率5%以上；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5%之间；

看淡：相对弱于市场基准指数收益率5%以上。

## 东兴证券研究所

北京

西城区金融大街5号新盛大厦B座16层

邮编：100033

电话：010-66554070

传真：010-66554008

上海

虹口区杨树浦路248号瑞丰国际大厦5层

邮编：200082

电话：021-25102800

传真：021-25102881

深圳

福田区益田路6009号新世界中心46F

邮编：518038

电话：0755-83239601

传真：0755-23824526