

银行

投资建议： 强于大市（维持）
 上次建议： 强于大市

地产“一揽子方案”落地有望带动银行估值修复

行业事件：

2024年5月17日，国务院召开全国切实做好保交房工作视频会议。同日，中国人民银行发布《关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知》、《关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》、《关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》。

地产领域“一揽子方案”正式出台落地

针对购房者，降低购房门槛与购房成本。1) 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，各地因城施策自主确定是否设立贷款利率下限及下限水平；2) 降低首付比例。首套、二套最低首付比例分别降至15%、25%；3) 下调个人住房公积金贷款利率0.25PCT。

针对房企，满足房地产项目合理融资需求。目前全国297个地级及以上城市已建立房地产融资协调机制，城市政府推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”，商业银行对合规“白名单”项目“应贷尽贷”。

针对政府，地方政府正式加入地产去化环节。支持地方政府选定地方国有企业作为收购主体，以合理价格收购已建成未出售的商品房，用作保障性住房。同时央行拟设立保障性住房再贷款为21家全国性银行提供低成本资金，用于支持21家全国性银行向城市政府选定的地方国有企业发放贷款。再贷款规模为3000亿元，利率为1.75%，期限1年，可展期四次，人民银行按照贷款本金的60%发放再贷款，可带动银行贷款5000亿元。

地产去化有望加速，助力银行信贷投放的同时推进风险化解

截至2024年4月末，我国商品房累计销售面积为2.93亿平方米，同比-20.20%，地产销售端依旧表现较弱。此次地产“一揽子方案”正式落地，一方面，首付比例与公积金贷款利率均降至历史低位，此举有望有效刺激需求，助力商品房销售。另一方面，支持地方政府收购存量商品房用于保障性住房，商品房去化或将明显提速。通过刺激居民需求与支持政府收购存量商品房，加速地产去化，改善房企现金流，地产领域风险有望得到明显改善。与此同时，监管要求充分发挥房地产融资协调机制，鼓励商业银行对合规“白名单”项目“应贷尽贷”，叠加央行拟设立的保障性住房再贷款工具，在地产领域风险改善背景下银行信贷有望重拾新的增长点，有效缓解银行当前面临的资产荒压力。

投资建议：银行估值有望修复

截至2024年5月17日，银行（申万）PB仅有0.50倍，当前估值位于2000年以来的5.8%分位水平，整体估值水平较低。而当前银行估值较低，重要原因为地产、城投等领域风险导致银行资产质量承压。此次地产“一揽子方案”落地，有望改善房企经营状况与现金流压力，银行在地产领域风险有望缓释，估值有望得到修复，我们看好后续银行业表现。

风险提示：政策效果不及预期，稳增长不及预期，资产质量恶化

相对大盘走势



作者

分析师：刘雨辰
 执业证书编号：S0590522100001
 邮箱：liuyuch@glsc.com.cn

联系人：陈昌涛
 邮箱：chencht@glsc.com.cn

相关报告

1、《银行：基本面仍处寻底过程中》2024.05.17
 2、《银行：科技创新和技术改造再贷款整体影响解析》2024.04.09

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

评级说明

投资建议的评级标准		评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后6到12个月内的相对市场表现，也即：以报告发布日后的6到12个月内的公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。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；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普500指数为基准；韩国市场以柯斯达克指数或韩国综合股价指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表指数涨幅20%以上
		增持	相对同期相关证券市场代表指数涨幅介于5%~20%之间
		持有	相对同期相关证券市场代表指数涨幅介于-10%~5%之间
	行业评级	卖出	相对同期相关证券市场代表指数跌幅10%以上
		强于大市	相对同期相关证券市场代表指数涨幅10%以上
		中性	相对同期相关证券市场代表指数涨幅介于-10%~10%之间
		弱于大市	相对同期相关证券市场代表指数跌幅10%以上

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属国联证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“国联证券”）。未经国联证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为国联证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，国联证券不因收件人收到本报告而视其为国联证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但国联证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，国联证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，国联证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

国联证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。国联证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。国联证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，国联证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到国联证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

版权声明

未经国联证券事先书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、转载、刊登和引用。否则由此造成的一切不良后果及法律责任有私自翻版、复制、转载、刊登和引用者承担。

联系我们

北京：北京市东城区安定门外大街208号中粮置地广场A塔4楼

无锡：江苏省无锡市金融一街8号国联金融大厦12楼

电话：0510-85187583

上海：上海浦东新区世纪大道1198号世纪汇一座37楼

深圳：广东省深圳市福田区益田路4068号卓越时代广场1期13楼