



地产政策组合拳加码，存款利率下调稳息差

—— 10月住建部新闻发布会及存款挂牌利率下调解读

2024年10月18日

- **事件：**住建部举行新闻发布会，介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况。
- **房地产融资政策组合拳再加码，精准定位房企融资需求：**（1）会议提出年底前将白名单项目的信贷规模增加到超过4万亿，争取将所有房地产合格项目都纳入白名单，做到“应进尽进”，对已审贷款“应贷尽贷”，资金拨付“能早尽早”，规模力度超预期。截至10月16日，商业银行已审批白名单项目通过金额达2.23万亿元。（2）以房地产开发贷、个人按揭贷款、经营性物业贷款、并购贷款、住房租赁贷款和债券投资等为代表的各类融资工具持续发力。截至二季度末，房地产开发贷余额13.77万亿元，同比增长2.8%；8月末，房地产并购贷款和住房租赁贷款分别增长14%、18%。（3）商品房和土地收储继续盘活房企存量资产，改善房企流动性，加速风险出清。保障房再贷款央行出资比例已上升至100%。（4）“金融16条”和经营性物业贷款政策延期，多维度加大房地产金融服务的支持力度。银行短期信贷和资产质量有望优化。
- **城中村改造撬动增量信贷规模，需求端政策延续支撑销量：**会议宣布通过货币化安置等方式新增实施100万套城中村和城市危房改造，加速商品房去库存，资金来源主要包括开发性、政策性金融机构专项借款，地方政府专项债，以及商业银行根据项目评估发放贷款。根据银河宏观团队的估算，城中村改造投资规模在1万亿左右。参考房地产开发投资资金来源中的贷款占比，我们测算撬动银行增量信贷1000-2000亿元。与此同时，需求端四个取消、四个降低政策落地，延续前期地产政策导向，有利于提振需求。目前房企销量仍为负增长，需求偏弱。9月政策拐点以来，市场出现好转迹象，后续持续关注相关指标改善成效和实质性拐点显现。
- **存款挂牌利率下调对冲降息及存量房贷利率下调，长期对息差影响中性：**10月12日以来，已有国有行为首的多家银行发布具体调整方案，将利率高于LPR-30BP的存量房贷利率调整至LPR-30BP（北上深等地区仅含首套房）。会议表示预计存量房贷利率平均下调50BP，总体节省利息支出1500亿元，惠及5000万户家庭、1.5亿居民，大部分存量房贷将在10月25日完成批量调整；18日潘功胜行长在金融街论坛会议上表示10月LPR预计下调20-25BP，测算综合影响银行息差-18至-21BP。18日，国有行宣布下调存款挂牌利率，活期、定期存款分别下调5、25BP，预计中小银行将陆续跟进；测算提升银行息差近13BP，其中定期存款占比高的银行受益更多。由于存款重定价存在一定滞后性，短期银行息差可能承压，长期来看，结合降准及政策利率下调后融资成本整体下降，本轮利率下调对银行息差影响偏中性。
- **投资建议：**地产政策组合拳加码，房企白名单贷款规模扩张，满足合理融资需求，支撑短期信贷；加速商品房去库存、盘活存量土地，改善房企流动性，有助银行资产质量优化。降准降息及存款利率、存量房贷利率下调逐步落地，银行息差受影响中性。我们继续看好银行板块配置价值，维持推荐评级。个股方面，推荐工商银行（601398）、建设银行（601939）、邮储银行（601658）、江苏银行（600919）、常熟银行（601128）。
- **风险提示：**经济不及预期，资产质量恶化风险；利率下行，NIM承压风险。

银行

推荐 维持

分析师

张一纬

☎：010-8092-7617

✉：zhangyiwei_yj@chinastock.com.cn

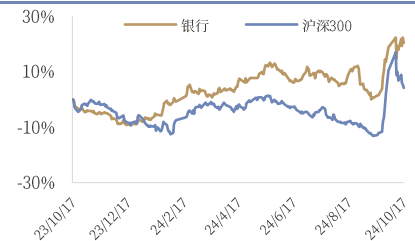
分析师登记编码：S0130519010001

研究助理 袁世麟

✉：yuanshilin_yj@chinastock.com.cn

相对沪深300表现图

2024-10-17

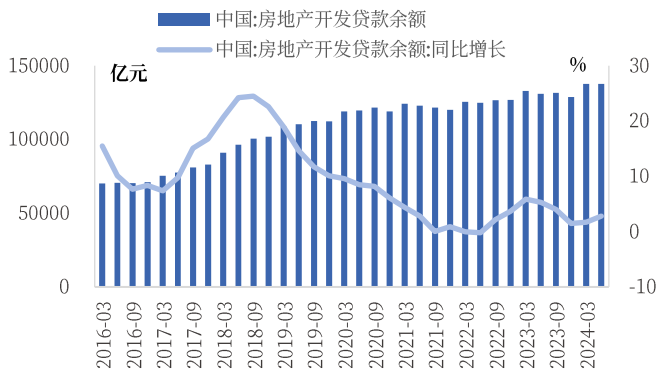


资料来源：ifind，中国银河证券研究院

相关研究

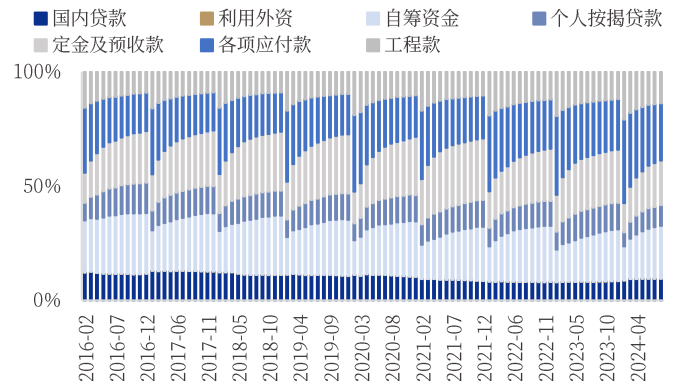
- 1.【银河银行】行业点评-国务院新闻发布会解读（202409）：从息差、风险和资本视角看政策组合拳影响
- 2.【银河银行】行业点评-9月政治局会议解读（202409）：增量政策将出台，利好银行信贷与资产质量
- 3.【银河银行】行业点评-10月发改委新闻发布会解读（202410）：增量政策加力推动经济，银行有望继续受益
- 4.【银河银行】行业深度-10月财政部新闻发布会解读（202410）：增量财政政策加力：化债+补资本+稳地产

图1: 房地产开发贷规模及增速



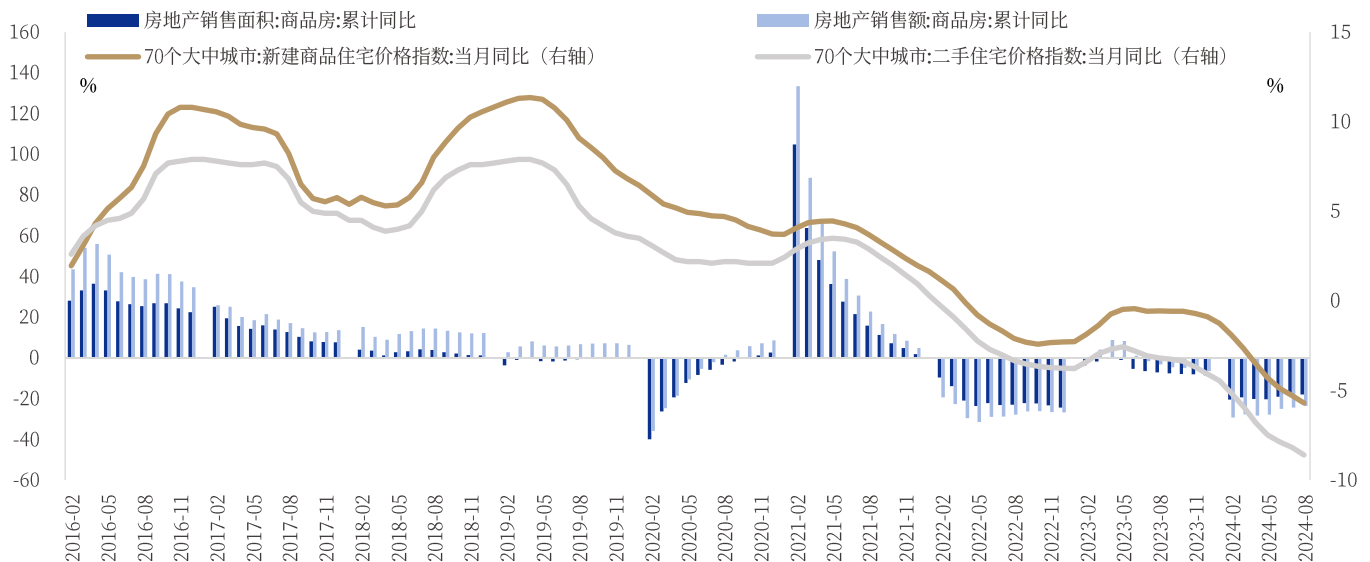
资料来源: ifind, 中国银河证券研究院

图2: 房地产投资资金来源



资料来源: ifind, 中国银河证券研究院

图3: 房企商品房销量及住宅价格指数



资料来源: ifind, 中国银河证券研究院

表1: 2024年10月18日国有行存款挂牌利率调降情况

存款项目	下调后存款挂牌利率	下调幅度 (BP)	上次下调幅度 (2024/7/25, BP)
活期存款	0.10%	-5	-5
1D 通知存款	0.15%		
7D 通知存款	0.45%		
协定存款	0.35%	-25	-10
3M 定期存款	0.80%		
6M 定期存款	1.00% (邮储银行: 1.01%)		
1Y 定期存款	1.10% (邮储银行: 1.13%)		
2Y 定期存款	1.20%		
3Y 定期存款	1.50%	-20	

5Y 定期存款	1.55%	
---------	-------	--

资料来源：公司官网，中国银河证券研究院

表2：本轮存款挂牌利率下调对上市银行 2025 年净息差影响测算

银行	存款规模 (亿元)	活期存款占比	定期存款占比	影响存款利息 支出 (亿元)	生息资产平均 余额 (亿元)	影响 2025E 净息差 (BP)
工商银行	341,073.16	39.50%	60.50%	-583.24	442,025.42	13.19
建设银行	287,070.67	42.88%	57.12%	-467.74	385,692.37	12.13
农业银行	294,592.10	40.48%	59.52%	-470.97	402,501.22	11.70
中国银行	236,307.06	39.46%	60.54%	-400.58	317,525.34	12.62
邮储银行	148,650.60	26.70%	73.30%	-290.72	150,576.12	19.31
交通银行	86,501.16	33.23%	66.77%	-156.70	131,818.70	11.89
招商银行	87,651.24	51.36%	48.64%	-131.43	106,171.63	12.38
兴业银行	54,773.80	36.46%	63.54%	-96.59	91,650.58	10.54
中信银行	55,921.00	45.19%	54.81%	-84.68	82,416.47	10.27
浦发银行	50,698.12	42.86%	57.14%	-85.43	79,017.00	10.81
民生银行	41,375.34	30.92%	69.08%	-66.24	70,645.15	9.38
光大银行	39,197.64	29.10%	70.90%	-71.21	62,680.43	11.36
平安银行	36,240.24	33.69%	66.31%	-68.02	50,388.78	13.50
华夏银行	21,688.57	33.70%	66.30%	-34.30	39,386.34	8.71
浙商银行	19,384.79	24.73%	75.27%	-35.65	29,022.05	12.28
北京银行	23,736.36	33.51%	66.49%	-41.12	34,697.15	11.85
江苏银行	21,291.23	27.40%	72.60%	-41.27	31,457.69	13.12
上海银行	17,806.17	32.96%	67.04%	-32.59	27,296.30	11.94
宁波银行	18,697.17	30.14%	69.86%	-36.30	24,728.61	14.68
南京银行	14,460.54	20.33%	79.67%	-31.70	19,243.88	16.48
杭州银行	11,667.76	42.92%	57.08%	-20.16	16,901.47	11.93
成都银行	8,566.72	31.26%	68.74%	-16.02	11,014.16	14.54
长沙银行	6,950.03	39.70%	60.30%	-11.51	9,272.18	12.41
重庆银行	4,500.00	16.88%	83.12%	-10.08	7,385.96	13.65
郑州银行	3,927.56	28.59%	71.41%	-7.50	5,892.02	12.73
贵阳银行	4,190.38	31.81%	68.19%	-7.55	6,419.24	11.77
齐鲁银行	4,322.65	29.99%	70.01%	-8.14	5,749.96	14.16
青岛银行	4,218.11	29.83%	70.17%	-7.95	5,430.98	14.64
苏州银行	4,239.89	29.21%	70.79%	-8.36	5,622.15	14.86
兰州银行	3,516.27	28.42%	71.58%	-6.18	4,156.31	14.87
西安银行	3,195.16	24.56%	75.44%	-6.42	4,027.19	15.94
厦门银行	2,090.70	24.38%	75.62%	-4.08	3,510.81	11.63
沪农商行	10,672.32	29.53%	70.47%	-19.97	13,107.63	15.23
渝农商行	9,416.48	24.50%	75.50%	-18.47	13,661.47	13.52
青农商行	3,108.52	27.73%	72.27%	-5.96	4,232.52	14.07
常熟银行	2,894.67	18.10%	81.90%	-6.04	3,365.24	17.96
紫金银行	2,195.42	24.12%	75.88%	-4.22	2,642.46	15.98

无锡银行	2,147.14	25.67%	74.33%	-4.33	2,446.46	17.69
张家港行	1,707.94	19.09%	80.91%	-3.52	2,078.04	16.93
瑞丰银行	1,620.82	30.29%	69.71%	-3.16	2,064.66	15.31
苏农银行	1,703.45	29.82%	70.18%	-3.28	2,109.96	15.53
江阴银行	1,505.63	27.23%	72.77%	-2.99	1,843.20	16.21
国有行	1,394,194.75	38.64%	61.36%	-2,369.96	1,830,139.17	12.95
股份行	406,930.74	39.44%	60.56%	-673.54	611,378.43	11.02
城商行	157,376.70	30.49%	69.51%	-296.93	222,806.09	13.33
农商行	36,972.38	26.13%	73.87%	-71.93	47,551.65	15.13
上市银行	1,995,474.57	37.93%	62.07%	-3,412.35	2,711,875.33	12.58

资料来源: ifind, 中国银河证券研究院

假设: 上市银行全部存款在 2025 年重定价。

表3: 预计 10 月 LPR 下调 20-25BP 对上市银行 2025 年净息差影响测算

银行	贷款规模 (不含 票据贴现) (亿元)	生息资产平均 余额 (亿元)	LPR-20BP: 贷 款利息收入减少 (亿元)	LPR-20BP: 影 响 2025E 净息差 (BP)	LPR-25BP: 贷 款利息收入减少 (亿元)	LPR-25BP: 影 响 2025E 净息差 (BP)	存量房贷利率下 调 50BP 影响 2025E 净息差 (BP)
工商银行	263,502.10	442,025.42	-527.00	-11.92	-658.76	-14.90	-6.97
建设银行	242,696.20	385,692.37	-485.39	-12.58	-606.74	-15.73	-8.27
农业银行	233,988.94	402,501.22	-467.98	-11.63	-584.97	-14.53	-6.30
中国银行	204,965.18	317,525.34	-409.93	-12.91	-512.41	-16.14	-7.48
邮储银行	82,202.62	150,576.12	-164.41	-10.92	-205.51	-13.65	-7.84
交通银行	80,071.91	131,818.70	-160.14	-12.15	-200.18	-15.19	-5.54
招商银行	63,129.87	106,171.63	-126.26	-11.89	-157.82	-14.87	-6.48
兴业银行	53,747.36	91,650.58	-107.49	-11.73	-134.37	-14.66	-5.81
中信银行	52,466.89	82,416.47	-104.93	-12.73	-131.17	-15.92	-6.20
浦发银行	49,557.08	79,017.00	-99.11	-12.54	-123.89	-15.68	-5.28
民生银行	41,818.32	70,645.15	-83.64	-11.84	-104.55	-14.80	-3.82
光大银行	37,578.27	62,680.43	-75.16	-11.99	-93.95	-14.99	-4.62
平安银行	32,326.32	50,388.78	-64.65	-12.83	-80.82	-16.04	-3.04
华夏银行	22,631.28	39,386.34	-45.26	-11.49	-56.58	-14.36	-4.02
浙商银行	16,942.32	29,022.05	-33.88	-11.68	-42.36	-14.59	-2.68
北京银行	20,136.95	34,697.15	-40.27	-11.61	-50.34	-14.51	-4.64
江苏银行	19,412.70	31,457.69	-38.83	-12.34	-48.53	-15.43	-3.88
上海银行	12,881.53	27,296.30	-25.76	-9.44	-32.20	-11.80	-2.90
宁波银行	12,998.50	24,728.61	-26.00	-10.51	-32.50	-13.14	-1.87
南京银行	11,376.14	19,243.88	-22.75	-11.82	-28.44	-14.78	-1.98
杭州银行	8,744.96	16,901.47	-17.49	-10.35	-21.86	-12.94	-2.91
成都银行	7,048.41	11,014.16	-14.10	-12.80	-17.62	-16.00	-4.17
长沙银行	5,281.44	9,272.18	-10.56	-11.39	-13.20	-14.24	-3.66
重庆银行	3,878.97	7,385.96	-7.76	-10.50	-9.70	-13.13	-2.71

郑州银行	3,548.18	5,892.02	-7.10	-12.04	-8.87	-15.06	-2.76
贵阳银行	3,322.09	6,419.24	-6.64	-10.35	-8.31	-12.94	-1.65
齐鲁银行	3,171.35	5,749.96	-6.34	-11.03	-7.93	-13.79	-4.76
青岛银行	3,041.91	5,430.98	-6.08	-11.20	-7.60	-14.00	-4.30
苏州银行	3,033.53	5,622.15	-6.07	-10.79	-7.58	-13.49	-3.15
兰州银行	2,219.66	4,156.31	-4.44	-10.68	-5.55	-13.35	-3.93
西安银行	2,074.66	4,027.19	-4.15	-10.30	-5.19	-12.88	-3.30
厦门银行	1,938.79	3,510.81	-3.88	-11.04	-4.85	-13.81	-2.98
沪农商行	6,338.96	13,107.63	-12.68	-9.67	-15.85	-12.09	-3.94
渝农商行	6,450.31	13,661.47	-12.90	-9.44	-16.13	-11.80	-3.28
青农商行	2,428.52	4,232.52	-4.86	-11.48	-6.07	-14.34	-3.39
常熟银行	2,248.02	3,365.24	-4.50	-13.36	-5.62	-16.70	-1.86
紫金银行	1,663.00	2,642.46	-3.33	-12.59	-4.16	-15.73	-3.03
无锡银行	1,297.38	2,446.46	-2.59	-10.61	-3.24	-13.26	-2.53
张家港行	1,175.81	2,078.04	-2.35	-11.32	-2.94	-14.15	-2.38
瑞丰银行	1,141.16	2,064.66	-2.28	-11.05	-2.85	-13.82	-2.55
苏农银行	1,308.73	2,109.96	-2.62	-12.41	-3.27	-15.51	-1.79
江阴银行	1,031.79	1,843.20	-2.06	-11.20	-2.58	-13.99	-2.20
国有行	1,107,426.95	1,830,139.17	-2,214.85	-12.10	-2,768.57	-15.13	-7.15
股份行	370,197.71	611,378.43	-740.40	-12.11	-925.49	-15.14	-5.07
城商行	124,109.78	222,806.09	-248.22	-11.14	-310.27	-13.93	-3.28
农商行	25,083.68	47,551.65	-50.17	-10.55	-62.71	-13.19	-3.14
上市银行	1,626,818.12	2,711,875.33	-3,253.64	-12.00	-4,067.05	-15.00	-6.30

资料来源: ifind, 中国银河证券研究院

假设: 上市银行全部存款在 2025 年重定价。

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，证券从业8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，香港市场以恒生指数为基准。	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	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

褚颖 010-80927755 chuying_yj@chinastock.com.cn