



# 银行业周报：房地产融资政策 现微调信号 银行股连续下挫 后料将企稳



板块表现及资金动向。A 股方面，银行指数继续承压下挫，三个交易日累计下跌 3.01%，跑输沪深 300 指数 2.88pct，各行业中涨跌幅排名 24/30。个股表现上，除华夏微涨 0.36%外，其他银行均有一定跌幅，跌幅在 1%以内的多为地方法人银行，如长沙、青农、紫金、常熟、苏州等。H 股方面，银行板块本周下跌 3.52%，跑赢恒生中国企业指数 0.23pct。北向资金对 A 股银行板块持仓比例为 6.91%，较前周减少 0.51pct；增持常熟、光大、成都等。

RMBS 重启放量释放房地产融资政策微调信号。4 月份以来，房地产融资调控政策进一步收紧，住房按揭贷款资产证券化产品（RMBS）被纳入房地产贷款集中度管理，6-7 月份均无 RMBS 发行。随着下半年房地产企业现金流持续收紧，恒大债务风险问题近期持续发酵；8 月份以来 RMBS 开始重启发行，9 月份发行量已接近 800 亿，RMBS 发行出现提速迹象。我们认为 RMBS 重启是政策的有限放松，有助于加速去化，给房地产商一定的资产负债表调整空间；同时，并不触及“双集中度管理”，有较强操作灵活性。整体来看，具有较强信号意义，可视为前期房地产融资政策的适度微调。

从银行经营角度看，RMBS 重启有助于稳定贷款定价及改善资产质量，一方面，可腾挪高收益低风险的住房按揭贷款额度，有助于稳定贷款定价，进而对 NIM 形成支撑；另一方面，加速去化有助于修复房地产开发商资产负债表，并改善相关产业链上下游企业经营状况，降低银行潜在资产质量

压力。

投资策略：随着恒大违约事件继续发酵，市场依然担心其他房企也出现现金流断裂并加大银行业资产质量压力，负面情绪传染并在股价上体现，截至9月24日两周时间内，银行指数较9月10日局部高点大幅下挫7.2%。个股方面，20余家银行火速回应无恒大风险敞口或整体风险可控，但与恒大并无业务往来的一些地方性法人银行也受到“误伤”，估值调整主要是基于市场情绪和潜在担忧，而非银行经营本身。

随着4Q临近，我们认为银行板块风险释放后可能再度迎来布局机会：

1) 近期RMBS重启具有较强信号意义，4Q房地产融资紧缩态势或有缓和，按揭投放加速销售回款，有利于避免房企集中“暴雷”，为房地产企业调整资产负债表提供时间，同时按揭资产增加一定程度上有利于维持银行NIM稳定；2) 4Q社融增速有望触底反弹，考虑到表内信贷仍将起到托底社融增长作用，再配合政府债券发行节奏加快，预测社融增速在3Q小幅触底后4Q小幅上行；3) 受基金稳定全年投资收益等因素影响，银行板块通常会在4Q有较好表现。

特别是近期估值调整后，银行板块配置性价比提升。

个股选择上，江浙地区经济仍处于景气期，稳增长压力相对更小；同时，预计本地法人房企风险较小、全国性房企当地项目公司也不存在回款风险，业绩确定性相对更强。我们强调区域优势的持续性，持续推荐宁波、

江苏、杭州、南京四家银行；在此基础上，建议投资者关注区域内前期滞涨、估值相对较低的农商行，如苏农、常熟、张家港等。

风险提示：宏观经济不及预期；区域分化程度加剧；流动性或扰动资金配置。

关键词：恒大

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_26956](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_26956)

