



# 银行：央行再推出 2000 亿元“保交楼”贷款



## 事件

根据中国证券网，11月21日人民银行、银保监会联合召开全国性商业银行信贷工作座谈会，在前期推出的政策性行“保交楼”专项借款的基础上，将面向6家商业银行推出2000亿元“保交楼”贷款支持计划，已于近期面向业内征求意见。

## 评论

金融支持房地产“组合拳”再度出击。11月以来一系列新的金融支持房地产政策出台，包括11月8日2500亿元“第二支箭”支持房地产民营企业发债融资、11月13日“金融十六条”、11月14日银保监会“保函置换通知”等。本次2000亿元“保交楼”贷款支持计划是近期“组合拳”的又一有力举措，是8月29日2000亿元政策行“保交楼”专项借款的补充，我们预计有助于缓释问题楼盘资金缺口，且不排除后续加量的可能。

零息再贷款提供更强激励。本次商业银行2000亿元“保交楼”贷款支持计划由人民银行提供免息再贷款，相比一般再贷款利率更为优惠（支小支农再贷款利率2.00%，抵押补充贷款利率2.40%，碳减排支持工具和设备更新再贷款1.75%），提供了更强的政策激励。假设“保交楼”贷款利率为2.00%（考虑到“保交楼”的政策性，利率可能低于一般贷款），则银行净息差为2.00%，与一般贷款水平接近。我们认为零息再贷款的设计旨在能够满足商业银行的商业化原则。

相关信用风险可控。“金融十六条”中提到政策行专项贷款和相关配套融资坚持“后进先出”原则，项目剩余货值的销售回款优先偿还新增配套融资和专项贷款，且资金封闭运行、专款专用，我们认为商业银行“保交楼”

贷款还款来源能够得到保障，信用风险可控。

对公房地产贷款支持力度有望增强。3Q22 开发贷净增约 1500 亿元，相比 2Q22 的净减少约 1000 亿元转正。向前看，房地产融资供给端政策持续加码，我们认为房企信用有望得到修复，银行风险偏好有望改善，对房企贷款支持力度有望加强。

银行估值继续修复。向前看，我们认为金融支持房地产行业融资能够改善相关贷款资产质量：“保交楼”导向下个人按揭贷款逾期情况有望减少，存量对公房地产贷款不良仍然可能继续暴露，但随着房企信用状况改善不良生成率有望企稳。我们继续推荐受益于房地产敞口改善的头部股份行（招行、平安、兴业）和资产规模和盈利高增长的区域行（宁波、江苏等）。

**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\\_49160](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_49160)

