



# 商业银行支持房企融资点评： 第二支箭和银行授信先后落地 万亿资金支持民营房企融资



事件：

11月24日，银保监会表示，股份制银行落实“金融16条”各项政策要求，坚决避免出现一致性抽贷、断贷行为；六大行对暂时遇困房企存量开发贷款给予展期等安排；股份制银行部第一时间督促12家全国性股份制商业银行加快贯彻落实各项政策要求。

11月23-24日，中国银行、交通银行、农业银行等六大行先后与万科、龙湖集团、金地集团、碧桂园、美的置业等房企签订合计超9,000亿元授信额度。

点评：

第二支箭和银行授信等政策密集推出，供给端政策明确转向“既保项目、更保主体”。11月23日央行和银保监会发布“金融16条”，随后11月23-24日，中国银行、交通银行、农业银行、工商银行、建设银行、邮储银行等六大行陆续与万科、金地、碧桂园、龙湖等优质民企签订综合授信额度，我们统计规模已达到9,250亿元。叠加11月8日“第二支箭”推出后龙湖、新城、美的置业、万科、金地等优质民企合计获得942亿元中票注册额度，过去半个月中第二支箭+商业银行已支持万亿用于房企融资，尤其是支持优质民营房企。值得注意的是，区别于前期合计4,000亿的保交付政策资金更多支持在项目层面，如：

1) 8月19日政策性银行专项借款2,000亿元；2) 11月21日央行

推出 2,000 亿元“保交楼”零息贷款支持，而近期第二支箭+商业银行的万亿资金支持更加聚焦于公司层面，表明供给端政策明确由“保项目、不保主体”向“既保项目、更保主体”转变。

供给端政策密集推出不仅实现保主体，预计也将对需求端预期改善有较大信心提振。近期第二支箭+商业银行的万亿资金支持接连推出，一方面，在已出险房企和相对健康房企之间建立风险防火墙，有力阻止房企资金风险进一步蔓延，另一方面，预计在优质民营房企信用和融资逐步修复之后，也将以点带面促进改善市场悲观预期、并提振市场信心。除此之外，我们近期思考认为，供给端和需求端之间是相互影响、相互纠缠的关系，前期大量房地产放松政策推出效果并不明显的原因，除了需求端因种种因素较弱之外，供给端房企资金风险不断扩散也是造成楼市预期悲观的主要因素之一，尤其是前期连优质民企也遭遇资金压力时悲观预期更甚。因而我们认为，虽然前期密集政策放松后效果不理想，但预计本次供给端保主体政策密集推出后，将对需求端预期改善有较大信心提振。

杭州等高能级城市放松、需求端值得进一步期待，预计后续供需两端政策将继续发力。11月11日，杭州全城认贷放松：1) 贷款已结清参考首套（认房不认贷）；2) 贷款未结清首付比例从 60%降至 40%；3) 最低首套房贷利率由 4.3%降至 4.1%。杭州作为准一线城市，需求端政策的进一步放松也将或预示着更多高能级城市+改善型需求政策的陆续推出，有助力市场销售的修复。总体而言，我们认为在目前供需两端承压的背景下，预

计房地产行业后续供需两端政策将继续发力，并预计 1) 需求端重在改善型需求：“低能级+刚需”

向“高能级+改善型”转变；2) 供给端重在恢复信用：“保项目、不保主体”向“既保项目、更保主体”转变，并预计供需两端政策的更有效发力将推动基本面呈现“总量弱复苏+结构强弹性”，实现房地产行业的健康稳定发展。

投资分析意见：第二支箭和银行授信先后落地，万亿资金支持民营房企融资，维持“看好”

评级。近期融资支持第二支箭，央行稳楼市 16 条、改善优质房企资产负债表、商业银行近万亿授信等供给端支持政策接连出台，将推动优质民营房企融资恢复，保主体实质性推进，杭州等高能级城市政策放松、需求端政策也值得进一步期待，预计后续供需两端政策将继续发力。我们维持房地产板块“看好”评级，继续推荐受益于格局优化的优质房企：

A 股：保利发展、滨江集团、华发股份、建发股份、招商蛇口、金地集团、新城控股、中南建设、万科 A、建发房产、荣信地产、佳兆业、华润

**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\\_49323](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_49323)

