



银行业点评：地产暖风再起 银行继续受益



事件：人民银行、银保监会发布通知，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制，新房价格连降 3 个月可阶段性取消首套房贷利率下限。

制度化、长期化首套房利率动态调整机制，监管继续呵护地产需求端回暖 9 月末，监管部门曾打出支持居民购房“组合拳”，包括：1) 阶段性放宽首套住房贷款利率下限；2) 通过退税优惠支持居民换购住房；3) 下调首套个人住房公积金贷款利率。

本次政策再次提出，新房价格环比、同比连降 3 个月，可阶段性调整当地首套住房贷款利率政策下限，可视为是 9 月政策的延续，一方面在前期政策到期的时点为政策进行了展期，将规则制度化、长期化；另一方面也体现了监管层对房地产需求端回暖的持续呵护。

明确退出机制，房价回稳向上才是政策路径终点对于机制退出时点，本次监管也给予了明确，对于阶段性调整首套住房贷款利率下限的城市，如果后续评估期内新房价格同比、环比均连续 3 个月上涨，应下一季度起恢复执行全国统一标准。

住房贷款利率政策与新建住房价格走势挂钩、动态调整，明确下调首套房房贷利率下限机制退出时点，有利于各地房地产需求侧的动态调整，

“因城施策”用足用好政策工具箱；更重要的是，该条政策的隐含内容是房价回稳向上是政策退出的充分条件，监管层维护房地产价格平稳意图明确。

投资建议：需求侧空间逐步打开，更多政策值得期待 2022 年下半年以来，地产行业的政策环境开始松动，从保项目到保主体，从信贷到债权再到股权，监管层面对房企的融资需求和信用保护持续加码，稳地产态度坚决。11 月地产供给侧“三箭齐发”，弓弦拉满；如今需求端政策也从支持刚需首套房开始迈开步子。

中央经济工作会议提出“支持刚性和改善性住房需求”，1 月 5 日，住建部部长指出“对于购买第一套住房的要大力支持。首付比、首套利率该降的都要降下来。对于购买第二套住房的，要合理支持。”目前针对首套房利率的政策已出，降低首付比、支持改善性住房需求的政策同样值得期待。

银行资产质量演变的核心关注点在涉房贷款方面，原因一是房地产行业表内外资产在银行信用敞口中占比较大；二是银行抵押品价值也主要与房地产相关。本次政策体现了监管层维护房地产平稳发展的导向，有利于银行资产质量的稳定；同时，稳地产需求侧政策接续，对于修复居民的资产负债表、恢复终端需求都有非常积极的意义。政策底是银行超额收益行

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_50909

