下载日志已记录，仅供内部参考

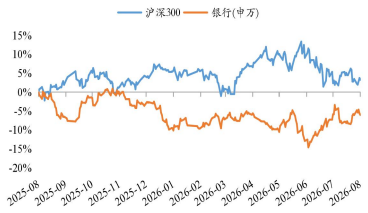
房地产信贷管理优化

相关研究：

1. 《2026年中期策略：股息价值凸显，关注配置机会》2026.06.17

行业评级：增持（维持）

近十二个月行业表现



%	1 个月	3 个月	12 个月
相对收益	-1.1	11.2	-9.3
绝对收益	-0.2	5.0	-6.0

注：相对收益与沪深 300 相比

分析师： 郭怡萍
证书编号： S0500523080002
Tel： (8621)50295327
Email： guoyp@xcsc.com

地址： 上海市浦东新区银城路88号中国人寿金融中心10楼

核心要点：

❑ 房地产信贷管理优化

中国人民银行、国家金融监管总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》。

《意见》建立开发贷款主办银行制度，明确单个房地产项目对应一家主办银行，单独或牵头银团发放开发贷款。开发贷款期限应与项目建设、销售周期相匹配，覆盖项目开工到竣工备案全过程，预售项目最长 5 年，现房销售项目最长 7 年，商业地产项目最长 7 年，首次还本日期原则上应在项目竣工备案后。

《意见》将个人住房贷款期限延长至最长 40 年。在销售阶段，延后个人住房贷款发放时点，防范住房逾期交付引发金融风险。要求所购新建住房实行现房销售的，个人住房贷款应在销售备案后发放；实行预售的，应严格在项目竣工备案后发放。

《意见》强化资金封闭管理、专款专用。在开发建设阶段，通过开发贷款主办银行对项目资金实行封闭管理。要求项目预售资金监管账户和定金账户，应按规定在主办银行开立。项目存续期间，房地产开发贷款、项目自有资金、现房销售资金等与项目相关的全部资金均应纳入项目公司在主办银行开立的资金账户管理。项目公司对外负债、投资等重大事项，应事先告知主办银行。

《意见》提出强化贷款质量监测预警，防范化解房地产信贷风险。要求对银行房地产信贷业务开展宏观审慎监测评估，并改革完善全口径房地产金融统计指标体系。

总体来看，新规通过全链条覆盖、封闭管理、期限约束和强化监测，推动银行房地产信贷从规模扩张转向质量优先，短期内可能对部分贷款投放节奏有所影响，长期能够巩固房地产信贷资产质量，从而构建更稳健、可持续的房地产信贷体系。

❑ 投资建议

随着逆周期政策加码，银行资产投放有望稳健增长，资产质量持续巩固，促进行业估值修复。银行息差呈现企稳态势，业绩韧性较强。建议关注两条投资主线：一是优质区域行经营弹性带来的估值修复机会，推荐江苏银行、成都银行、沪农商行、渝农商行等；二是稳健分红高股息股，推荐工商银行、中国银行和中信银行等。维持行业“增持”评级。

❑ 风险提示

经济增长不及预期，资产风险过快释放；息差改善不及预期。

下载日志已记录，仅供内部参考

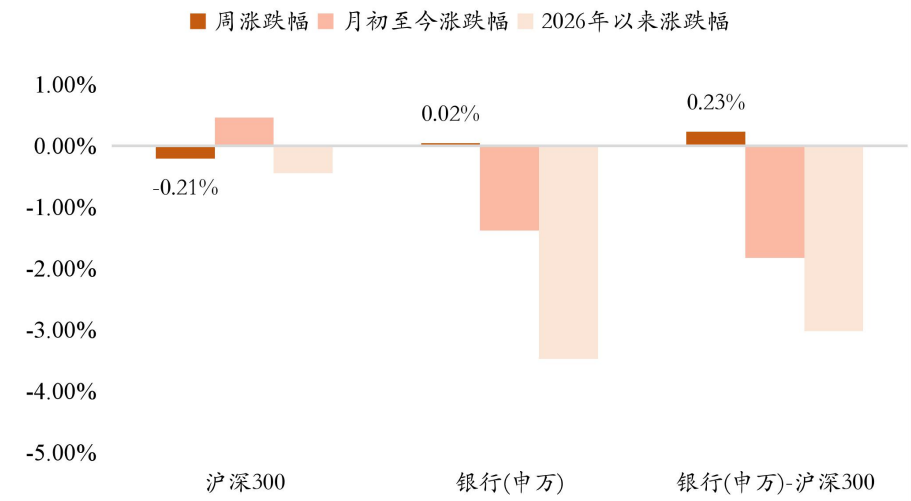
1 市场回顾

本期（2026.08.24 至 2026.08.30）银行(申万)指数上涨 0.02%，市场表现强于沪深 300 指数 0.23 个百分点。分子板块来看，大型银行/股份行/城商行/农商行涨跌幅为 0.83%/-0.32%/-0.52%/0.45%，大型银行和农商行表现相对领先。

行情表现前五的银行为：中信银行（+3.93%）、瑞丰银行（+3.29%）、苏农银行（+2.86%）、中国银行（+2.31%）、无锡银行（+2.23%）。

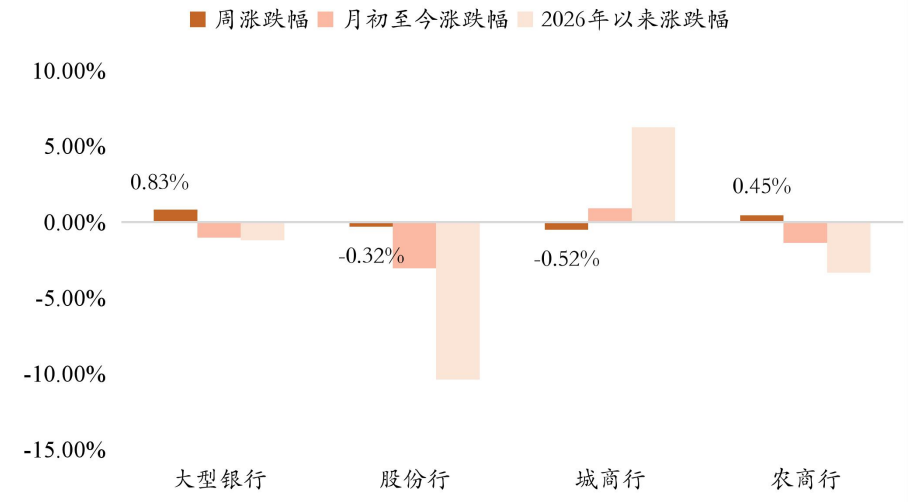
银行板块市场表现平稳，上市银行财报陆续披露，板块基本面持续稳健，业绩增长具有可持续性，行业估值趋于修复。

图 1 板块涨跌幅



资料来源：Wind、湘财证券研究所

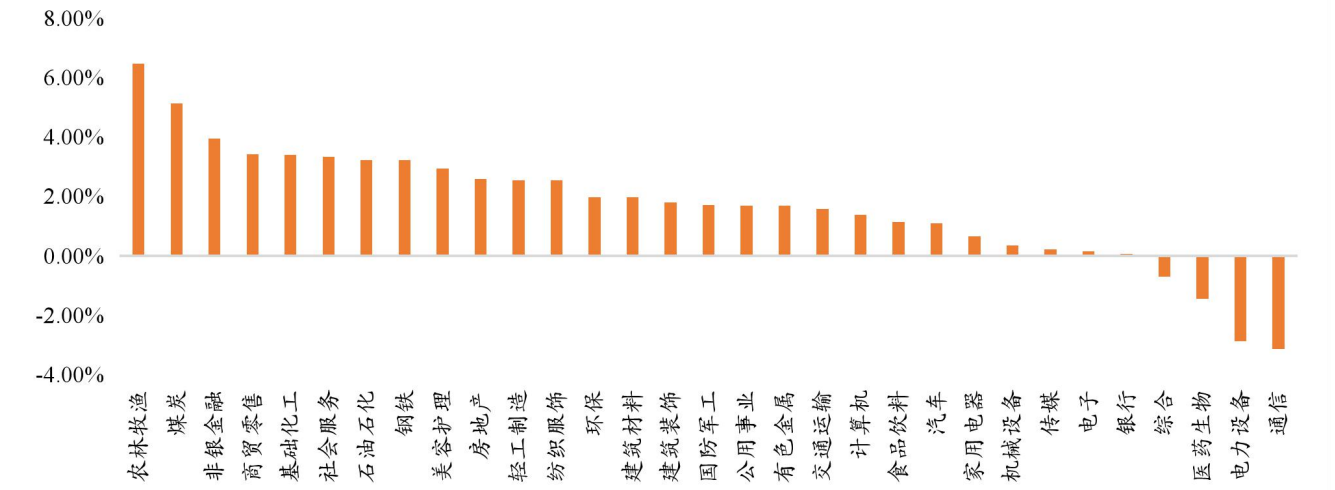
图 2 银行子板块涨跌幅



资料来源：Wind、湘财证券研究所

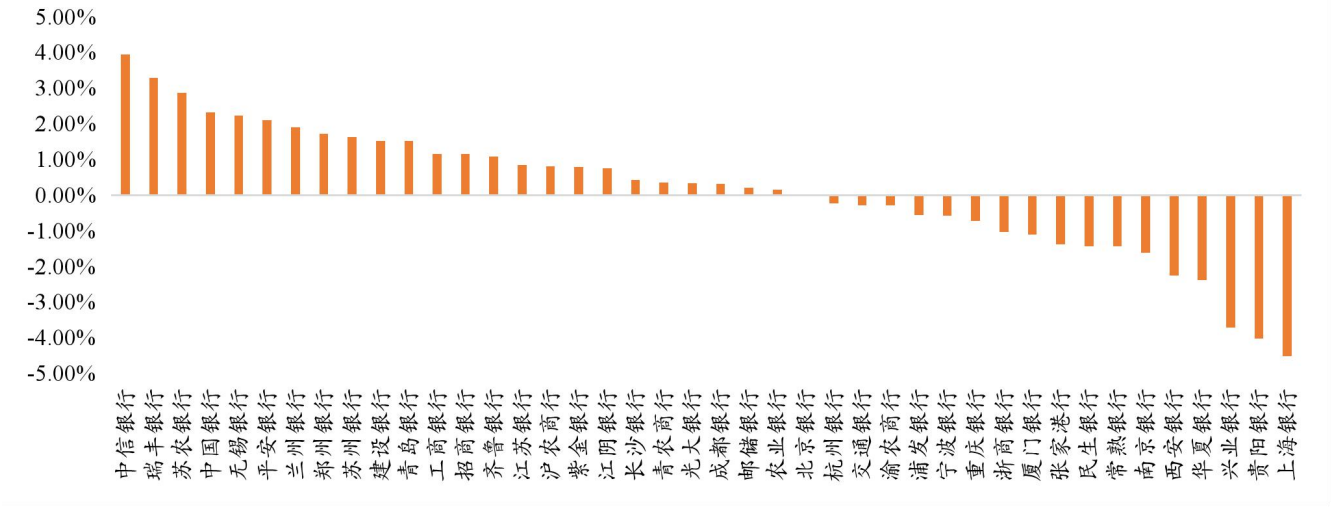
下载日志已记录，仅供内部参考

图 3 申万一级行业周涨跌幅



资料来源：Wind、湘财证券研究所

图 4 上市银行周涨跌幅



资料来源：Wind、湘财证券研究所

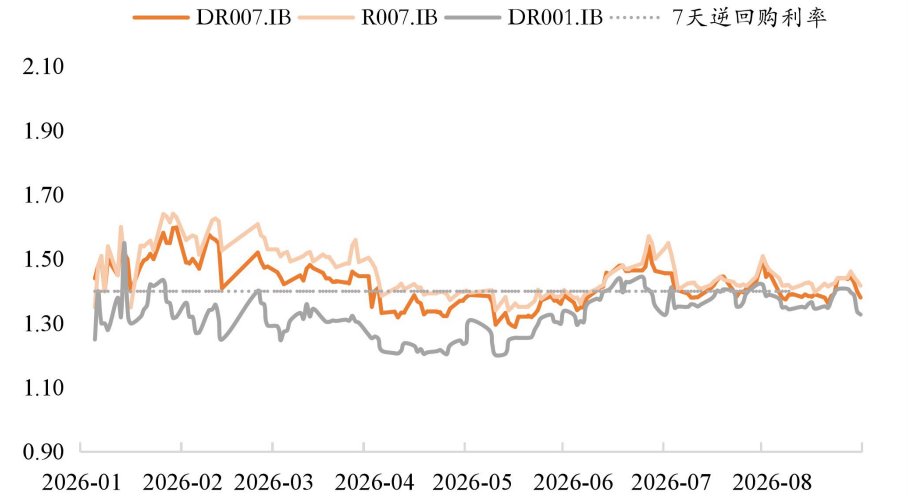
2 资金市场

（1）资金面有所改善

本期，央行公开市场净投放 12265 亿元。R007/DR007/DR001 日均数分别为 1.44%/1.42%/1.37%，相比前值变动 1 BP/1 BP/-1 BP，周内资金利率呈下行态势，资金面趋于改善。

下载日志已记录，仅供内部参考

图 5 短期资金利率（单位：%）



资料来源：Wind、湘财证券研究所

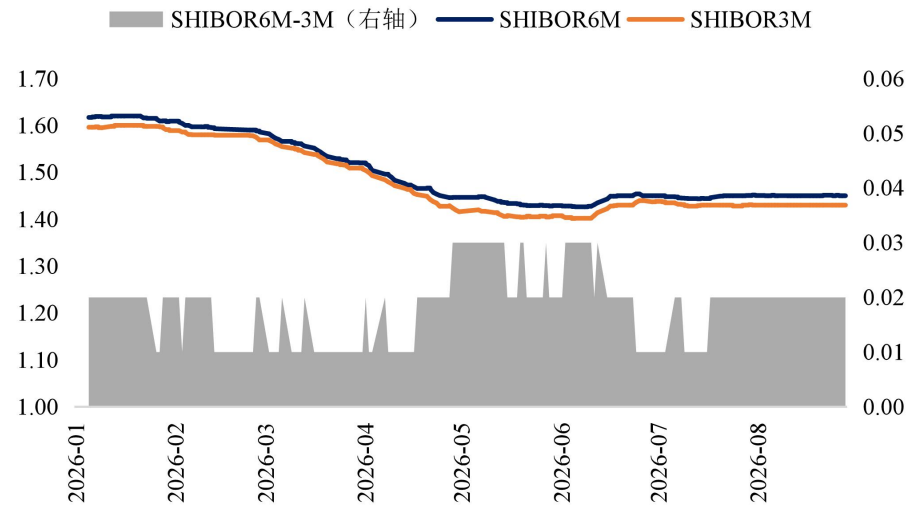
（2）存单发行利率平稳，存单净融资额有所提升

本期，SHIBOR 3M 为 1.43%，持平前值；SHIBOR 6M 为 1.45%，持平前值；6M-3M SHIBOR 利差为 0.02%，持平前值。

本期，国有大行/股份行/城商行/农商行 1 年期同业存单发行利率均值分别为 1.49%/1.48%/1.53%/1.52%，较前值变化 1 BP/1 BP/0 BP/-1 BP，存单利率相对平稳，大行与区域行利差为 4 BP。

8 月以来，同业存单净融资-132.6 亿元，存单净融资额较前值提升。

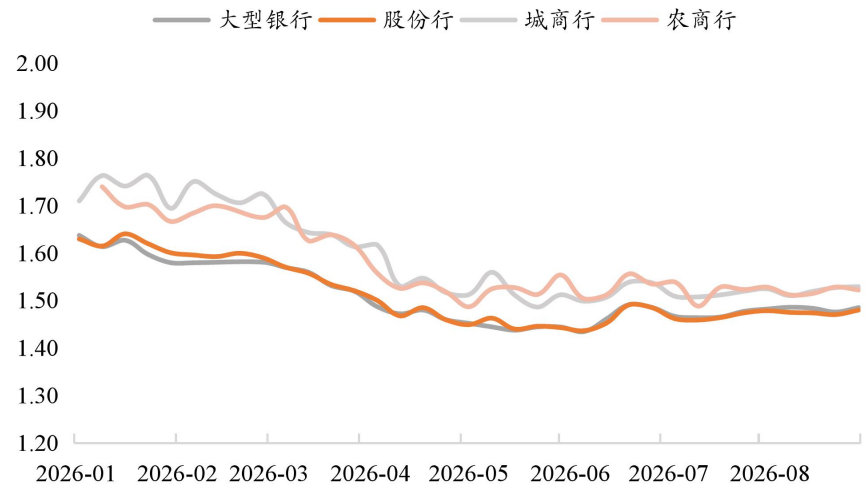
图 6 SHIBOR（单位：%）



资料来源：Wind、湘财证券研究所

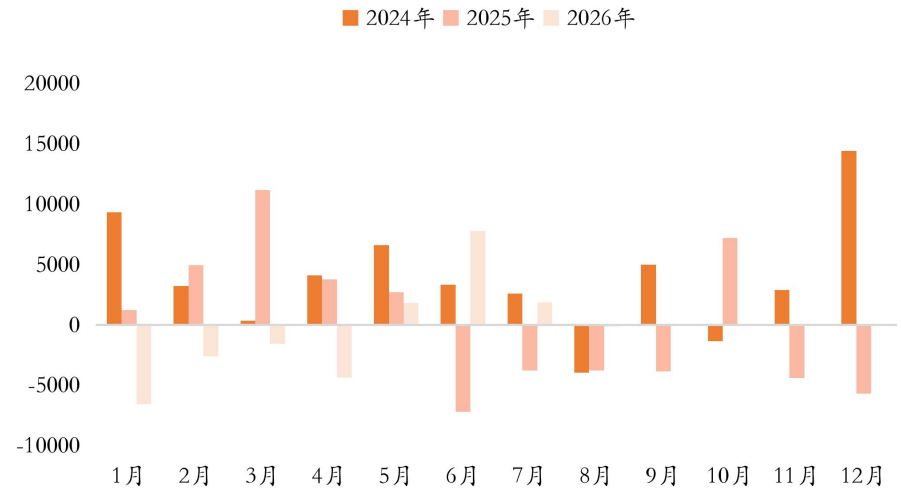
下载日志已记录，仅供内部参考

图 7 1 年期同业存单发行利率（单位：%）



资料来源：Wind、湘财证券研究所

图 8 同业存单净融资额（单位：亿元）



资料来源：Wind、湘财证券研究所，数据截至本期

3 行业与公司动态

（1）房地产信贷管理优化

中国人民银行、国家金融监管总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》。《意见》围绕房地产开发、建设、销售、运营全生命周期的信贷需求，明确细分领域的贷款品种，统筹规划贷款对象、期限、用途、抵押率等核心要素，构建全面覆盖、有序衔接的房地产信贷产品体系。

下载日志已记录，仅供内部参考

《意见》建立开发贷款主办银行制度，明确单个房地产项目对应一家主办银行，单独或牵头银团发放开发贷款。开发贷款期限应与项目建设、销售周期相匹配，覆盖项目开工到竣工备案全过程，预售项目最长 5 年，现房销售项目最长 7 年，商业地产项目最长 7 年，首次还本日期原则上应在项目竣工备案后。

《意见》将个人住房贷款期限延长至最长 40 年。在销售阶段，延后个人住房贷款发放时点，防范住房逾期交付引发金融风险。要求所购新建住房实行现房销售的，个人住房贷款应在销售备案后发放；实行预售的，应严格在项目竣工备案后发放。

《意见》强化资金封闭管理、专款专用。在开发建设阶段，通过开发贷款主办银行对项目资金实行封闭管理。要求项目预售资金监管账户和定金账户，应按规定在主办银行开立。项目存续期间，房地产开发贷款、项目自有资金、现房销售资金等与项目相关的全部资金均应纳入项目公司在主办银行开立的资金账户管理。项目公司对外负债、投资等重大事项，应事先告知主办银行。

《意见》加强个人住房贷款与开发贷款的衔接。《意见》明确个人住房贷款应通过受托支付方式发放，购房人所购新建住房实行现房销售的，受托支付至项目公司在主办银行开立的资金账户；实行预售的，受托支付至项目预售资金监管账户。

《意见》提出强化贷款质量监测预警，防范化解房地产信贷风险。要求对银行房地产信贷业务开展宏观审慎监测评估，并改革完善全口径房地产金融统计指标体系。

总体来看，新规通过全链条覆盖、封闭管理、期限约束和强化监测，推动银行房地产信贷从规模扩张转向质量优先，短期内可能对部分贷款投放节奏有所影响，长期能够巩固房地产信贷资产质量，从而构建更稳健、可持续的房地产信贷体系。



下载日志已记录，仅供内部参考

表 1 上市银行动态

公司名称	公告日期	披露内容
上海银行	2026-08-28	按截至 2026 年 6 月 30 日公司普通股总股本 14,209,038,737 股测算，合计拟派发普通股现金股利人民币 4,262,712 千元（含税），占合并报表归属于母公司普通股股东的净利润的比例为 32.05%。
沪农商行	2026-08-28	公司高级管理人员及其他管理人员合计 6 人计划通过上海证券交易所交易系统集中竞价交易方式，以自有资金共计不低于人民币 300 万元自愿增持公司 A 股股份。本次增持计划不设价格区间。
中信银行	2026-08-27	本行拟向全体普通股股东派发中期现金股息，分派 2026 年中期普通股现金股息总额为人民币 11,295,967,939.59 元（含税），占 2026 年中期合并后归属于本行股东净利润的 30.04%、占 2026 年中期合并后归属于本行普通股股东净利润的 32.09%。

资料来源：Wind、公司公告、湘财证券研究所

4 投资建议

随着逆周期政策加码，银行资产投放有望稳健增长，资产质量持续巩固，促进行业估值修复。银行息差呈现企稳态势，业绩韧性较强。建议关注两条投资主线：一是优质区域行经营弹性带来的估值修复机会，推荐江苏银行、成都银行、沪农商行、渝农商行等；二是稳健分红高股息股，推荐工商银行、中国银行和中信银行等。维持行业“增持”评级。

5 风险提示

经济增长不及预期，资产风险过快释放；息差改善不及预期。

下载日志已记录，仅供内部参考

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以独立诚信、谨慎客观、勤勉尽职、公正公平准则出具本报告。本报告准确清晰地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

湘财证券投资评级体系（市场比较基准为沪深 300 指数）

买入： 未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15%以上；

增持： 未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5%至 15%；

中性： 未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至 5%；

减持： 未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5%以上；

卖出： 未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15%以上。

重要声明

湘财证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会核准，取得证券投资咨询业务许可。

本研究报告仅供湘财证券股份有限公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告由湘财证券股份有限公司研究所编写，以合法地获得尽可能可靠、准确、完整的信息为基础，但对上述信息的来源、准确性及完整性不作任何保证。湘财证券研究所将随时补充、修订或更新有关信息，但未必发布。

在任何情况下，报告中的信息或所表达的意见仅供参考，并不构成所述证券买卖的出价或征价，投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失书面或口头承诺均为无效。本公司及其关联机构、雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。投资者应明白并理解投资证券及投资产品的目的和当中的风险。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎抉择。

在法律允许的情况下，我公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告版权仅为湘财证券股份有限公司所有。未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“湘财证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

如未经本公司授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。本公司并保留追究其法律责任的权利。