

行业点评

REITs试点范围扩大，房企流动性再获支持

强于大市（维持）

行情走势图



证券分析师

杨侃 投资咨询资格编号
S1060514080002
BQV514
YANGKAN034@pingan.com.cn

郑茜文 投资咨询资格编号
S1060520090003
ZHENGXIWEN239@pingan.com.cn



事项：

12月8日，证监会副主席在首届长三角REITs论坛暨中国REITs论坛2022年会上视频致辞，提出加快打造REITs市场的保障性租赁住房板块，研究推动试点范围拓展到市场化的长租房及商业不动产等领域。

平安观点：

- **REITs试点范围扩大，房企存量资产盘活再添助力。**此前证监会对房地产股权融资优化调整时即涉及进一步发挥REITs盘活房企存量资产作用，重点提及推动保障性租赁住房REITs常态化发行，鼓励优质房地产企业依托符合条件的仓储物流、产业园区等资产发行基础设施REITs，或作为已上市基础设施REITs的扩募资产。此次视频致辞提出加快打造REITs市场的保障性租赁住房板块，为股权融资“第三支箭”政策思路延续。目前已上市22只基础设施REITs中，园区、仓储物流、保障性租赁住房REITs分别为7只、2只、3只，后续研究推动试点范围拓展至市场化的长租房及商业不动产等领域，有利于扩大有效投资范围，盘活相关存量资产，同时市场化长租房、商业不动产领域占优房企有望直接受益。
- **从优化房企资产负债表到改善居民资产负债表，需求端政策仍需持续发力。**2022年政策松绑力度持续加大，以时间换空间保交楼及稳信用，年末信贷、债券、股权“三支箭”政策齐发，我们认为有望实质缓解房企资金压力、优化企业资产负债表、加速“保交楼”落地。但需求端收入、房价下行预期叠加交付担忧冲淡政策效果，11月百强房企单月销售额、销售面积同比下降27.6%、33.8%，1-11月同比下降43.3%、47.8%。近期杭州、成都、南京、武汉等地相继优化限贷限购政策，从优化房企资产负债表到改善居民资产负债表，后续需求端政策调整仍值得期待。
- **投资建议：**随着REITs试点范围扩大至市场化长租房、商业不动产，建议关注拥有优质长租公寓、商业不动产的房企如万科A、大悦城、新城控股、华润置地、龙湖集团等。同时行业承压下政策宽松仍有望发力，短期仍建议关注政策弹性大的超跌房企如金地集团、新城控股等；中期行业筑底企稳，投资主线回归基本面，将更加比拼各家房企内功，建议关注积极拿地改善资产质量、融资及销售占优的强信用房企保利发展、招商蛇口、中国海外发展、滨江集团等。同时建议关注物业管理企业及产业链机会，如碧桂园服务、新城悦服务、东方雨虹、科顺股份、伟星新材等。
- **风险提示：**1) 若后续政策改善及时性低于预期将导致楼市调整幅度扩大、调整时间拉长，对行业发展产生负面影响；2) 若政策发力效果不及预期，可能出现个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险；3) 房地产行业短期波动超出预期风险。

平安证券研究所投资评级:

股票投资评级:

强烈推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现20%以上）

推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现10%至20%之间）

中性（预计6个月内，股价表现相对市场表现在±10%之间）

回避（预计6个月内，股价表现弱于市场表现10%以上）

行业投资评级:

强于大市（预计6个月内，行业指数表现强于市场表现5%以上）

中性（预计6个月内，行业指数表现相对市场表现在±5%之间）

弱于大市（预计6个月内，行业指数表现弱于市场表现5%以上）

公司声明及风险提示:

负责撰写此报告的分析师(一人或多人)就本研究报告确认:本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

免责声明:

此报告旨在发给平安证券股份有限公司(以下简称“平安证券”)的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司2022版权所有。保留一切权利。

平安证券

平安证券研究所

电话:4008866338

深圳

深圳市福田区益田路5023号平安金融中心B座25层
邮编:518033

上海

上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼
邮编:200120

北京

北京市西城区金融大街甲9号金融街中心北楼16层
邮编:100033