

## 行业点评

## 不动产私募投资基金试点启动，行业资金端再迎活水

## 强于大市（维持）

## 行情走势图



## 相关研究报告

【平安证券】行业动态跟踪报告\*房地产\*节后市场回温，房企积极换仓聚焦\*强于大市20230219

【平安证券】行业动态跟踪报告\*房地产\*乍暖还寒，回归理性\*强于大市20230207

【平安证券】行业动态跟踪报告\*房地产\*来访上升，尚未走出观望\*强于大市20230206

## 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：

中基协发布《不动产私募投资基金试点备案指引（试行）》。

## 平安观点：

- 为对此前证监会开展不动产私募投资基金试点要求的落实。2022年11月28日，证监会明确开展不动产私募投资基金试点，允许符合条件的私募股权基金管理人设立不动产私募投资基金，引入机构资金，投资存量住宅地产、商业地产、在建未完成项目、基础设施，促进房地产企业盘活经营性不动产并探索新的发展模式，本次为对证监会开展不动产私募投资基金试点要求的落实。
- 利于盘活存量资产，为行业提供新的增量资金。此次按照试点先行、稳妥推进的原则，参与试点工作的私募股权投资基金管理人须股权结构稳定、公司治理健全，实缴资本符合要求，主要出资人及实际控制人不得为房地产开发企业及其关联方，具有不动产投资管理经验和不动产投资专业人员，最近三年未发生重大违法违规行为等。投资范围包括特定居住用房（包括存量商品住宅、保障性住房、市场化租赁住房）、商业经营用房、基础设施项目等，其中存量商品住宅指已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、预售许可证，已经实现销售或者主体建设工程已开工的存量商品住宅项目，包括普通住宅、公寓等，为部分资金紧张的存量优质项目盘活提供新的资金来源。试点基金产品的投资者首轮实缴出资不低于1000万元人民币，且以机构投资者为主，自然人投资者合计出资金额不得超过基金实缴金额的20%，并在被投企业提供借款或者担保做出了明确的限制和要求，利于更好保护投资者权益。随着本次不动产私募投资基金试点的落地实施，有望为行业提供新的增量资金来源，亦利于优质存量资产的盘活。
- 投资建议：我们认为随着本次试点的落地实施，有望为行业提供新的增量资金来源，盘活优质存量资产。当前行业政策风向加速转变，节后多个城市来访上升亦反映购房预期逐步扭转，后续政策持续发力叠加经济大环境逐步修复，预计二季度销售有望逐步企稳，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越秀地产、保利发展、招商蛇口、中国海外发展、滨江集团、万科A、金地集团等。同时建议关注物业管理企业及产业链机会，如保利物业、招商积余、碧桂园服务、新城悦服务、东方雨虹、科顺股份、伟星新材、坚朗五金等。
- 风险提示：1）楼市复苏持续性不及预期风险；2）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。

免责条款:

此报告旨为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2023版权所有。保留一切权利。



平安证券研究所			电话:4008866338
深圳	上海	北京	
深圳市福田区益田路5023号平安金融中心B座25层 邮编:518033	上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼 邮编:200120	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	