

行业点评

住房租赁迎金融支持，投融资渠道再拓宽

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

【平安证券】行业点评*房地产*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20230221

【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：

人民银行、银保监会就《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》公开征求意见。

平安观点：

- **完善租购并举住房制度，利好专业化规模化运营商：**《意见》包含基本原则和要求、加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道、加强和完善住房租赁金融管理四部分十七条内容；围绕住房租赁供给侧结构性改革方向，以商业可持续为基本前提，重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展，为租赁住房的投资、开发、运营和管理提供多元化、多层次、全周期的金融产品和金融服务体系。《意见》出台是为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，利于支持加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，培育和发展住房租赁市场，促进房地产市场平稳健康发展。
- **金融支持涉及各个方面，拓宽多元化投融资渠道：**投资建设环节，支持商业银行向各类主体新建、改建长期租赁住房发放开发建设贷款，要求项目资本金比例不低于开发项目总投资20%，贷款期限3-5年；鼓励商业银行向符合条件主体发放租赁住房团体购房贷款，贷款额度不超过物业评估值80%、期限不超过30年，为相关企业批量购买租赁住房提供资金同时，亦有助于消化房企存量房源。运营环节，支持向自有产权的住房租赁企业发放住房租赁经营性贷款，允许置换开发贷，贷款期限最长不超过20年、额度不超过物业评估值80%；同时支持向非自有产权的住房租赁企业发放经营性贷款，贷款期限最长不超过5年、额度不超过期限内应收租金总额70%，利于减轻轻资产模式住房租赁企业资金负担。此外，《意见》还支持商业银行发行用于住房租赁的金融债券、支持住房租赁企业发行住房租赁担保债券（Covered Bond）、支持房地产投资信托基金（REITs）试点等，未来相关金融产品业务有望陆续开展。
- **投资建议：**本次央行、银保监会发布的《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》，对于住房租赁金融支持涉及投资、开发、运营、管理各方面，利于租购并举制度完善，有助于房地产市场平稳健康发展。当前行业政策风向加速转变，节后多城来访上升亦反映购房预期逐步扭转，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