

银行

报告日期：2023 年 02 月 27 日

明确金融支持细节要求，住房租赁或将加快发展

——《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》点评

投资要点

金融支持住房租赁市场发展的十七条意见，明确了多项细节要求，预计将有效推动金融机构加大支持力度，加快住房租赁市场发展。

事件概览

2023 年 2 月 24 日，人行、银保监就《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》（以下简称“十七条意见”）公开征求意见。与此前出台的政策相比，十七条意见最大的特点在于明确了贷款对象、期限、额度、债务融资工具品种等具体内容，明确建立住房租赁金融专项统计制度，措施在实践中更具可操作性，预计将有效推动金融机构加大支持力度，加快住房租赁市场发展。

主要规定

1. 完善住房租赁全流程信贷支持体系。①新建改建环节提供开发建设贷款，资本金比例不低于总投资的 20%，期限一般为 3 年、最长不超过 5 年（额度和期限与现行保障性住房/经济适用房开发贷要求一致）。②新增为团体批量购买存量闲置房屋用作租赁住房提供购房贷款，期限最长不超过 30 年，额度原则上不超过评估价的 80%（比个人按揭高 10%），贷款存续期内租赁用途不得改变。③经营环节提供住房租赁经营性贷款。住房租赁企业经营自有产权长期租赁住房的，贷款期限最长不超过 20 年，额度不超过评估价的 80%（期限比普通经营性物业贷款长 5 年，额度高 10%）；住房租赁企业经营非自有产权租赁住房的，最长不超过 5 年，额度不超过租金总额的 70%（此前无同类产品参考）。

2. 拓宽住房租赁主体的多元融资渠道。①对住房租赁企业的多元融资支持包括专项债券融资工具发行、新设住房租赁担保债券、在重点城市开展 REITs 试点等。

②对金融机构的融资支持主要是发行专项金融债。

3. 重申风控要求并建立专项统计制度。①首次明确人行将牵头建立住房租赁金融专项统计制度。②强调风控要求，对非个人的融资主体实施名单制管理，住房租赁企业在融资前须在住建部建立的住房租赁管理服务平台上完成备案并控制负债上限，严格控制住房租赁金融的业务边界、资金用途、规范直融产品创新。

主要影响

1. 团体购房政策或将加快存量闲置房产去化。首次明确对团体购买存量闲置房屋用作租赁住房的信贷支持政策，为加快存量房产去化、完成保交楼任务提供了新思路。银行股“三重奏”之地产风险化解逻辑不断得到验证。

2. 全流程金融支持的完善或将提高开发热情。经营贷、团体购房及 REITs 试点等政策均将有效提高开发企业资金周转效率，提高开发建设租赁住房的积极性。

3. 专项统计制度推动金融机构加大支持力度。专项统计制度可有效传递监管导向，提高金融机构支持住房租赁市场的主动性。

投资建议

此次金融支持住房租赁政策的出台，使得银行股“三重奏”逻辑进一步得到验证。继续看好银行股“三重奏”机会，分别为疫情防控优化、地产风险出清、经济景气复苏。重点推荐：平安/兴业/宁波/招行+南京/江苏银行。

风险提示

宏观经济失速，不良大幅爆发。

行业评级：看好(维持)

分析师：梁凤洁

执业证书号：S1230520100001

021-80108037

liangfengjie@stocke.com.cn

分析师：邱冠华

执业证书号：S1230520010003

02180105900

qiuguanhua@stocke.com.cn

研究助理：赵洋

zhaoyang03@stocke.com.cn

相关报告

1 《温和加杠杆的开端》

2023.02.21

2 《银行资产风险分类新纪元——《银行的危与机》系列研究：

风险衡量（一）》 2023.02.13

3 《天量开门红，多增可持续》

2023.02.11

股票投资评级说明

以报告日后的 6 个月内，证券相对于沪深 300 指数的涨跌幅为标准，定义如下：

1. 买入：相对于沪深 300 指数表现 + 20% 以上；
2. 增持：相对于沪深 300 指数表现 + 10% ~ + 20%；
3. 中性：相对于沪深 300 指数表现 - 10% ~ + 10% 之间波动；
4. 减持：相对于沪深 300 指数表现 - 10% 以下。

行业的投资评级：

以报告日后的 6 个月内，行业指数相对于沪深 300 指数的涨跌幅为标准，定义如下：

1. 看好：行业指数相对于沪深 300 指数表现 + 10% 以上；
2. 中性：行业指数相对于沪深 300 指数表现 - 10% ~ + 10% 以上；
3. 看淡：行业指数相对于沪深 300 指数表现 - 10% 以下。

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重。

建议：投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

法律声明及风险提示

本报告由浙商证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格，经营许可证编号为：Z39833000）制作。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但浙商证券股份有限公司及其关联机构（以下统称“本公司”）对这些信息的真实性、准确性及完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不发生任何变更。本公司没有将变更的信息和建议向报告所有接收者进行更新的义务。

本报告仅供本公司的客户作参考之用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本报告仅反映报告作者的出具日的观点和判断，在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议，投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本公司的交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。本公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理公司、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

本报告版权均归本公司所有，未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、发布、传播本报告的全部或部分内容。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明本报告发布人和发布日期，并提示使用本报告的风险。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的，应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

浙商证券研究所

上海总部地址：杨高南路 729 号陆家嘴世纪金融广场 1 号楼 25 层

北京地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 E 座 4 层

深圳地址：广东省深圳市福田区广电金融中心 33 层

上海总部邮政编码：200127

上海总部电话：(8621) 80108518

上海总部传真：(8621) 80106010

浙商证券研究所：<https://www.stocke.com.cn>