

城市房地产融资协调机制建立，融资端支持力度加大

房地产

推荐 (维持)

核心观点：

- **事件：**1月12日住建部和金管局发布建立城市房地产融资协调机制的通知。通知明确建立城市房地产融资协调机制，精准支持房地产项目合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。
- **建立协调机制：**2024年1月12日，住建部和金融监管总局发布关于建立城市房地产融资协调机制的通知，明确建立城市房地产融资协调机制。根据通知，协调机制由地市级及以上城市建立。通知要求协调机制及时研判房地产市场形势和房地产融资需求，协调解决房地产融资中存在的困难和问题；搭建政企沟通平台，推动房企和金融机构精准对接。
- **提出确定支持项目名单，精准满足合理融资需求：**根据通知，协调机制主要包括如下工作内容。1) 在筛选确定支持对象方面，协调机制根据房地产项目的开发建设情况及项目开发企业资质、信用、财务等情况提出可以给予融资支持的房地产项目名单，推送当地金融机构。2) 在满足合理融资需求方面，按照项目划分，按需精准支持合理融资需求，对正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障的项目，建立授信绿色通道，优化审批流程、缩短审批时限，积极满足合理融资需求；对开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目，不盲目抽贷、断贷，通过存量贷款展期、调整还款安排、新增贷款等方式支持。3) 在融资保障工作方面，加强信息共享，保障金融机构债权安全等。
- **房地产供给侧政策支持力度加大：**2023年11月1日，中央金融工作会议和12月的中央经济工作会议中提出“一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求”，2024年央行工作会议中提到“满足各类房地产企业合理融资需求”。此次建立的协调机制在满足房企合理融资需求的基础上，将支持对象按照项目划分，其中针对名单内暂时遇到困难的项目，提到具体支持措施。我们认为，针对房地产供给侧的融资需求的政策力度较此前有所加大，或将助力房地产市场逐步企稳。
- **开发贷占比有望抬升：**截至2023年11月，全国房地产到位资金11.7万亿元，同比下降13.40%，其中国内贷款1.42万亿元，同比下降9.8%，降幅较10月的11%有所收窄。根据央行口径，截至2023年9月，全国开发贷余额13.17万亿元，占金融机构各项贷款余额的比例为5.61%，是2013年12月以来最低值。我们认为房地产融资端政策支持力度加大，开发贷占比有望抬升，融资端放松或带动房地产行业投资企稳。
- **投资建议：**城市房地产融资协调机制的建立表现出目前房地产行业融资端支持力度的加大。我们认为融资端的改善或将助力楼市逐步企稳，头部房企的资金优势或将凸显，供给端政策持续放松或对部分房企产生较大边际影响。我们看好：万科A、招商蛇口、保利发展、滨江集团、龙湖集团、金地集团；建议关注：1) 优质开发：绿城中国、华润置地、中国海外发展；2) 优质物管：华润万象生活、中海物业；3) 优质商业：大悦城、恒隆地产；4) 代建龙头：绿城管理控股；5) 中介龙头：贝壳-W。

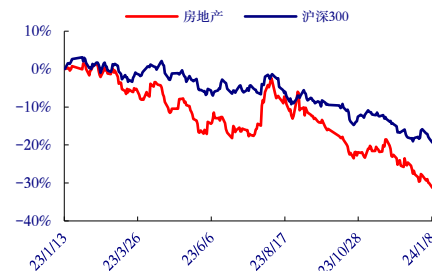
分析师

胡孝宇

✉: huxiaoyu_yj@chinastock.com.cn

分析师登记编码: S0130523070001

相对沪深300表现图



资料来源：中国银河证券研究院

相关研究

【银河地产】深圳拟出新规，城改推进可期_深圳城中村改造政策点评

- **风险提示：**政策推动不及预期的风险、因城施策不及预期的风险、宏观经济不及预期的风险、资金到位不及预期的风险、房价大幅波动的风险。

分析师承诺及简介

本人承诺以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰准确地反映本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告的具体推荐或观点直接或间接相关。

胡孝宇，房地产行业分析师，3年房地产研究经验，美国东北大学硕士，同济大学金融学学士，曾就职于天风证券，2023年7月加入中国银河证券研究院。

评级标准

行业评级体系

未来 6-12 个月，行业指数相对于基准指数（沪深 300 指数）

推荐：预计超越基准指数平均回报 20%及以上。

谨慎推荐：预计超越基准指数平均回报。

中性：预计与基准指数平均回报相当。

回避：预计低于基准指数。

公司评级体系

未来 6-12 个月，公司股价相对于基准指数（沪深 300 指数）

推荐：预计超越基准指数平均回报 20%及以上。

谨慎推荐：预计超越基准指数平均回报。

中性：预计与基准指数平均回报相当。

回避：预计低于基准指数。

免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其客户提供。银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险、应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户投资咨询建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告而取代自我独立判断。银河证券认为本报告资料来源是可靠的，所载内容及观点客观公正，但不担保其准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告。

本报告版权归银河证券所有并保留最终解释权。

联系

中国银河证券股份有限公司 研究院

深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 20 层

上海浦东新区富城路 99 号震旦大厦 31 层

北京市丰台区西营街 8 号院 1 号楼青海金融大厦

公司网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

深广地区：程曦 0755-83471683 chengxi_yj@chinastock.com.cn

苏一耘 0755-83479312 suyiyun_yj@chinastock.com.cn

上海地区：陆韵如 021-60387901 luyunru_yj@chinastock.com.cn

李洋洋 021-20252671 liyangyang_yj@chinastock.com.cn

北京地区：田薇 010-80927721 tianwei@chinastock.com.cn

唐嫚玲 010-80927722 tangmanling_bj@chinastock.com.cn