

行业点评

经营性物业贷款管理通知发布，融资渠道持续拓宽

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

【平安证券】行业深度报告*房地产*浅谈保障房“前世今生”*强于大市20240121

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：

中国人民银行办公厅、金融监管总局办公厅联合印发《关于做好经营性物业贷款管理的通知》。

平安观点：

- 充分发挥经营性物业贷款作用，一视同仁满足不同所有制房企合理融资需求：**《通知》细化了商业银行经营性物业贷款业务管理口径、期限、额度、用途等要求，规定经营性物业贷款借款人可以为房地产开发企业，相关商业性房地产包括但不限于商业综合体、购物中心、商务中心、写字楼、酒店、文旅地产项目等，不包括商品住房、租赁住房，符合定义的经营性物业贷款纳入房地产贷款统计。用途方面，贷款资金可用于承贷物业在经营期间的维护、改造、装修等与物业本身相关的经营性资金需求，以及置换借款人为建设或购置该物业形成的贷款、股东借款等，不得用于购地、新建项目或其他限制性领域。贷款额度及期限方面，经营性物业贷款额度原则上不得超过承贷物业评估价值的70%，贷款期限一般不超过10年，最长不得超过15年，且贷款到期日应早于承贷物业产权证到期日至少5年。经营性物业贷款第一还款来源应为承贷物业本身经营收入，经营收入原则上均应进入合同约定的资金管理账户，优先用于偿还当期贷款本息。另外，《意见》强调加强风险管理，包括将经营性物业贷款纳入对借款人及其所在集团客户的统一授信管理、严格开展贷前调查和贷中审查、加强贷款投放后管理等。《意见》发布是为贯彻落实党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署，通过充分发挥经营性物业贷款作用，满足房地产企业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。
- 放宽规范经营、发展前景良好房企贷款使用范围，相关企业更为受益：**《意见》同时明确，2024年底前，对规范经营、发展前景良好的房地产开发企业，全国性商业银行在风险可控、商业可持续基础上，除发放经营性物业贷款用于与物业本身相关的经营性资金需求、置换建设购置物业形成的贷款和股东借款等外，还可发放经营性物业贷款用于偿还房地产开发企业及其集团控股公司（含并表子公司）存量房地产领域的相关贷款和公开市场债券。相关企业贷款资金用途更为灵活，整体流动性状况将更具支撑。
- 投资建议：**本次央行、金融监管总局联合印发关于做好经营性物业贷款管理的通知，细化商业银行经营性物业贷款业务管理口径、期限、额度、用途等要求，进一步拓宽房地产企业融资渠道。建议关注华润置地、中国海外发展、招商蛇口等商业地产规模较大、运营较优企业；同时由于规范经营、发展前景良好房企贷款用途更为灵活，建议关注综合

优势突出企业，如保利发展、招商蛇口、越秀地产、华发股份、中国海外发展、滨江集团、万科A等。

- **风险提示：**1) 经营性物业贷款增量投放规模不及预期风险；2) 楼市修复不及预期风险；3) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险；若政策发力、楼市修复不及预期，资金压力较高企业仍可能出现债务违约/展期情形。

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2024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

上海

上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼

北京

北京市丰台区金泽西路4号院1号楼丽泽平安金融中心B座25层