



## 房地产

优于大市（维持）

证券分析师

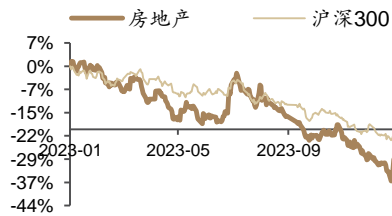
金文曦

资格编号：S0120522100001

邮箱：jinwx@tebon.com.cn

研究助理

市场表现



相关研究

- 《房地产行业周报（2024.1.15-1.19）-2023年地产投资承压，LPR连续5个月保持不变》，2024.1.23
- 《房地产行业周报（2024.1.8-1.12）-上海青浦奉贤限购优化，两部门加大住房租赁金融支持》，2024.1.16
- 《房地产行业周报（2023.12.25-12.29）-30城销售环比改善，深圳首批配售型保障房集中开工》，2024.1.2
- 《房地产行业周报（2023.12.18-12.22）-30城销售环比改善，北京拟变更预售资金监管主体》，2023.12.27
- 《2023年11月国家统计局地产数据点评-11月住宅销售环比持平，新开工单月同比年内首次为正》，2023.12.15

# 金融支持地产责无旁贷，多措并举改善融资

投资要点：

- 事件：**1月25日，国家金融监督管理总局副局长肖远企表示，房地产产业链条长、涉及面广，对国民经济具有重要影响，与广大人民群众生活也息息相关。金融业责无旁贷，必须大力支持。近期还将重点展开几个主要工作，一是**加快推进城市房地产融资协调机制落地见效**。近期还将召开相关工作部署会，要求银行尽快行动起来。二是**指导金融机构落实好经营性物业贷款管理要求**。三是**继续做好个人住房贷款金融服务**。四是**指导和要求银行等金融机构大力支持重大基础设施、城中村改造、三大工程建设**。
- 金融政策持续支持地产融资，改善开发企业融资环境。**自2022年以来“金融16条”、“三支箭”等支持房企融资，2023年12月中央经济工作会议提出，积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。从房企2023年融资来看，根据克而瑞数据，截至2023年12月20日，80家典型房企2023年新增融资同比-28%，开发商融资环境仍需进一步改善。
- 加快城市房地产融资协调机制落地，压实地方责任。**1月5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》，提出建立城市房地产融资协调机制，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，按照公平公正原则，可以给予融资支持的房地产项目名单。建立城市房地产融资协调机制，有助于压实地方相关主体责任，落地解决改善融资环境，同时区分项目风险和公司风险，更加精准支持当地房地产项目融资，不盲目抽贷、断贷、压贷。
- 2024年底前经营性物业贷可用于偿还地产领域相关贷款和公开市场债券。**1月24日，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》，指出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，还可发放经营性物业贷款用于偿还该企业及其集团控股公司（含并表子公司）存量房地产领域相关贷款和公开市场债券。**额度上**，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%，核心一线城市优质经营性物业估值有望修复。
- 商业银行配套融资有望加速，撬动更多资金支持基础设施、城中村改造。**2023年12月PSL当月新增3500亿，2024年上半年有望产生实物工作量。城中村建设有望扩围，需要更多项目资本金支持，鼓励金融机构大力支持重大基础设施、城中村改造、三大工程建设，有助于盘活更多资金和资产，从而拉动房地产销售和投资。
- 投资建议：**
  - 2023年12月中央经济会议提出，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，2024年住建部、央行、金融监管总局多部门发布多项政策支持，有助于改善房地产融资环境。建议关注：一是受益于城中村改造的相关标的，如城建发展、城投控股、中华企业、天健集团、越秀地产等；二是土储布局高能级城市的开发商，如保利发展、招商蛇口、华润置地等。
- 风险提示：**政策调控效果不及预期，商品房销售恢复不及预期，资金投放不及预期

# 信息披露

## 分析师与研究助理简介

金文曦 德邦证券地产&新材料首席分析师，先后任职于西部证券、东亚前海证券、上海证券，2022年中指房地产十大金牌分析师，第一财经日报特约专家作者，第一财经、证券日报、证券之星、国际金融报、乐居财经等主流财经媒体特约评论员。

## 分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人不保证该等信息的准确性或完整性。分析逻辑基于作者的职业理解，清晰准确地反映了作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

## 投资评级说明

1. 投资评级的比较和评级标准： 以报告发布后的6个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后6个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期市场基准指数的涨跌幅；	类别	评级	说明
2. 市场基准指数的比较标准： A股市场以上证综指或深证成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普500或纳斯达克综合指数为基准。	股票投资评级	买入	相对强于市场表现20%以上；
		增持	相对强于市场表现5%~20%；
		中性	相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
		减持	相对弱于市场表现5%以下。
	行业投资评级	优于大市	预期行业整体回报高于基准指数整体水平10%以上；
		中性	预期行业整体回报介于基准指数整体水平-10%与10%之间；
		弱于大市	预期行业整体回报低于基准指数整体水平10%以下。

## 法律声明

本报告仅供德邦证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

市场有风险，投资需谨慎。本报告所载的信息、材料及结论只提供特定客户作参考，不构成投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。在法律许可的情况下，德邦证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

本报告仅向特定客户传送，未经德邦证券研究所书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。如欲引用或转载本文内容，务必联络德邦证券研究所并获得许可，并需注明出处为德邦证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。

根据中国证监会核发的经营证券业务许可，德邦证券股份有限公司的经营经营范围包括证券投资咨询业务。