

房地产

2024年01月31日

融资支持着眼于项目层面，各地项目白名单待落地

——行业点评报告

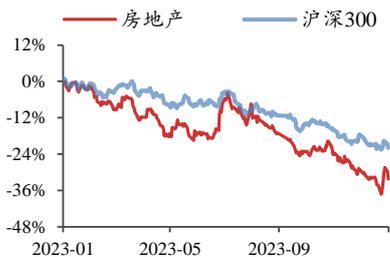
投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《稳增长政策密集出台，中短期市场改善值得期待——行业周报》

-2024.1.28

《广州购房限制再松绑，政策信号显稳预期锚点——行业点评报告》

-2024.1.28

《房地产配置比例环比下降，低估值蓄力板块价值重塑——行业点评报告》

-2024.1.25

● 住建部提出给予地产项目白名单贷款支持

根据中国房地产报，1月26日住建部召开的城市房地产融资协调机制部署会议提出，要加快推动城市房地产融资协调机制落地见效，支持房地产项目开发建设。会议强调各地要以项目为对象，抓紧研究提出可以给予融资支持的房地产项目名单，协调本行政区域内金融机构发放贷款，精准有效支持合理融资需求。在2024年1月底前，第一批地产项目白名单就可能落地并争取贷款。

● 融资支持对象由房企变为项目，重点仍在于保交楼

根据中国房地产报消息，无论是什么性质的公司，只要项目符合标准和条件，进行申报以后，经地方主管部门审核完毕便可进入白名单，所有贷款争取无错，尽取免责。本次房地产白名单明确将会以项目为对象，得到区域内金融机构的融资支持，精准有效支持合理融资需求，专款专用。与此前重点支持房企融资不同，我们认为本次“白名单”政策把公司风险和项目风险精准切分，重点仍在于保项目、保交楼，确保项目正常运转，出险房企的优质项目或将得到融资支持。

● 项目申请需满足五大条件，多城陆续申报“白名单”项目

根据第一财经报道，会议明确能够获得融资支持的项目需要满足：(1)项目处于在建施工状态，包含短期停工但资金到位后能马上复工，并能建成交付的项目；(2)具有与融资额度基本匹配的抵押物或者抵押担保；(3)已明确拟申请贷款的主办银行，并接受贷款资金封闭管理；(4)预售资金未被抽挪，或被抽挪的资金已及时收回；(5)初步制定了贷款资金使用计划和完工计划。以上要求没有对房企性质进行限制，一视同仁针对国企和民企开发商，但其中“有抵押物”、“预售资金未被抽挪”两项对于高周转的民企项目较难满足。本次地产白名单政策覆盖区域广泛，调控政策下发到具体城市，申报涉及35个城市，其中青岛已推送项目超120个，南宁已推送项目达107个，地产项目要在地方政府和住建系统的第一轮筛选过后，再由金融机构进行筛选，整体进展迅速。

● 投资建议

2022年底以来，“三支箭”、“金融16条”、“三个不低于”等政策全方位支持房企融资，但不少房企仍面临较大融资压力。本次“白名单”融资支持着眼于项目层面，促使金融机构对合格的项目兑现融资，同时充分赋予城市房地产调控自主权，有望进一步推进保交楼进程，防范房地产重大风险。我们持续看好投资强度高、布局区域优、机制市场化的强信用房企。受益标的：(1)保利发展、招商蛇口、中国海外发展、建发股份、越秀地产、华发股份等优质央国企；(2)万科A、滨江集团、新城控股等财务稳健的民企和混合所有制企业。

● 风险提示：政策落地不及预期、资金到位不及预期。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20% 以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在 -5%~+5% 之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5% 以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。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。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。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。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。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。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，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。

开源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。开源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。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本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。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼10层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn