

## 租赁住房贷款支持计划的推进速度如何？

--金融高频数据周报（2024年3月4日-3月8日）

### 核心观点：

我们在前期报告《房地产长效机制：集体住房新模式》中对于今年1月中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》可能带来的影响和意义做了分析。本篇我们继续跟踪租赁住房贷款支持计划的推进情况。

**租赁住房贷款支持计划正在加速落地。**租赁住房贷款支持计划共有8个试点城市，2023年以来4个城市已落地，贷款金额总计约40.86亿元（图1）。2024年1月证券时报报道农业银行积极推进人民银行租赁住房贷款支持计划落地，目前已与天津、济南、郑州、青岛4个城市的13个租赁住房项目达成融资意向。农行天津分行支持批量购买位于河西区、和平区、东丽区、南开区6个新建小区的1170套租赁住房。同时今年2月重庆市租赁住房贷款支持计划试点暨住房租赁基金首批收购项目签约仪式举行。涉及7个项目，合计4207套房源。

**消化房地产库存。**目前试点的8个城市都面临一定的房地产库存压力。以济南为例，截至2023年10月，商品房待售面积约420万平方米，同比增长75%，库存存在2023年快速上行。租赁住房贷款支持计划的推进对盘活存量住房，加速房地产去库存，防范化解房地产风险有积极意义。我们粗略估算，本轮已落地的租赁住房贷款支持计划在青岛、天津、重庆所涉及的房源面积，分别相当于所在城市2023年全年销售面积的1%、0.73%和1.3%。我们在前期报告《房地产长效机制：集体住房新模式》中测算，每1000亿规模的住房租赁团体购房贷款可以带动约1250万平方米的库存去化，约占全国住宅待售面积的4%。

**解决“新市民、青年人”住房稳就业。**金融支持住房租赁市场发展的政策意图是解决大城市“新市民、青年人等群体住房问题”。济南此次购置存量房范围选定为主城区，靠近主要商圈、办公区及地铁站。重庆首批收购的7个项目，集中在轨道交通站点和商业商务区、产业园区、校区、院（医院）区等“一点四区”人口聚集区，以70平方米以下小户型为主。本轮租赁住房的房源选择体现出解决新市民、青年人等群体住房问题的政策意图。

### 本周市场观察（3月4日-3月8日）：

**公开市场操作：**跨月后本周净回笼11140亿元。

**政府债券发行提速，货币市场利率快速上行，流动性趋于紧张：**SHIBOR007和DR007分别收于1.8480%（+4BP）、1.8628%（+4BP）。GC007收于2.005%（-4BP）。政府债券发行提速，本周国债和地方政府债净融资额分别为800亿和356亿。

**银行间质押式回购日成交量小幅上升：**从上周的约6.4万亿上升至约6.3万亿。

**国债收益率曲线走平，期限利差收窄：**30年中债国债收益率向下突破2.5，收于2.49%（-9BP）；10年期向下突破2.4，收于2.37%（-3BP）；1年期收于1.78%（+1BP），

**同业存单发行利率小幅波动：**1年期国有银行同业存单发行利率回落至2.21%（-2BP）；股份制银行收于2.24%，持平上周。

**美元指数快速回落至102.74，非美货币升值，人民币小幅升值0.09%：**人民币即期汇率收于7.1918（-67pips），日元+2.07%、韩元+0.89%、欧元+0.91%、加元+0.56%、澳元+1.78%、英镑+1.55%。

### 分析师

章俊

☎：010-8092 8096

✉：zhangjun\_yj@chinastock.com.cn

分析师登记编码：S0130523070003

许冬石

☎：(8610) 8357 4134

✉：xudongshi@chinastock.com.cn

分析师登记编码：S0130515030003

詹璐

☎：(86755) 8345 3719

✉：zhanlu@chinastock.com.cn

分析师登记编码：S0130522110001

### 风险提示

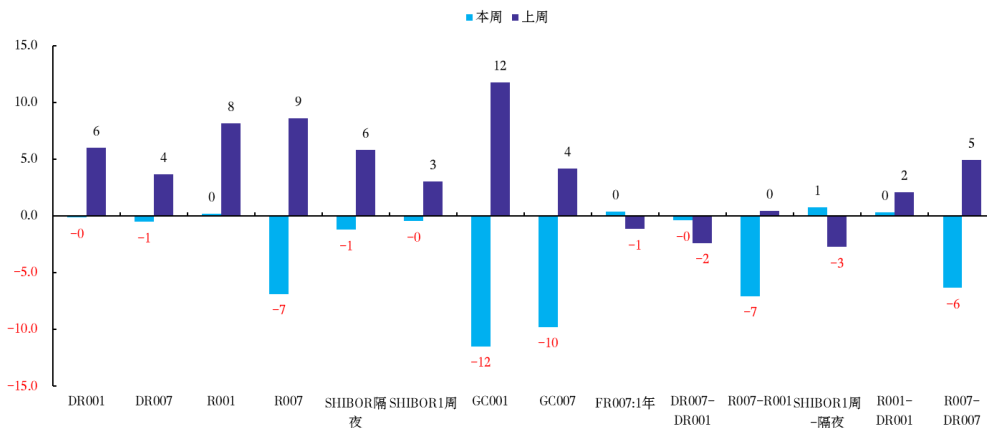
- 1.政策理解不到位的风险
- 2.央行货币政策超预期的风险
- 3.政府债券发行超预期的风险
- 4.经济超预期下行的风险
- 5.美联储紧缩周期超预期加长的风险

图1：“租赁住房贷款支持计划”推进跟踪

时间	试点城市	贷款金额(亿元)	详情
2023年5月	福州	4.88	国家开发银行福建分行与福州左海集团签署贷款合同,收购存量住房用于扩大保障性租赁住房供给
2023年5月	济南	4.6	国家开发银行山东省分行在济南发放全国首笔收购式保障性租赁住房试点专项贷款,主要用于支持购置存量住房用作保障性租赁住房。国家开发银行山东省分行积极指导济南城投集团做好贷款申请工作,完成保障性租赁住房项目14亿元贷款合同签订,并实现首笔4.6亿元贷款发放,有效发挥开发性金融的引领示范作用。此次购置存量房范围选定为主城区,靠近主要商圈、办公区及地铁站,建成年限短、户型满足不同层次租赁需求的存量房源。
2023年12月	天津	12.88	国家开发银行天津市分行发放天津市首批租赁住房贷款支持计划试点贷款,用于支持购置存量住房用作保障性租赁住房
2024年1月	青岛	18.5	国家开发银行、工商银行、农业银行和中国银行青岛市分行成功发放首批试点贷款,支持收购首批存量住房项目7个,涉及房屋总套数2319套,主要用于向新市民、青年人等群体提供保障性租赁住房。”
2024年1月	天津、济南、郑州、青岛		农业银行积极推进人民银行租赁住房贷款支持计划落地,目前已与天津、济南、郑州、青岛4个城市的13个租赁住房项目达成融资意向。农行天津分行支持批量购买位于河西区、和平区、东丽区、南开6个新建小区的1170套租赁住房
2024年2月	重庆		重庆市租赁住房贷款支持计划试点暨住房租赁基金首批收购项目签约仪式举行。本次签约的重庆嘉寓房屋租赁公司、重庆建渝住房租赁基金共收购7个项目,合计4207套房源,投入市场后将有效满足广大新市民青年人多层次住房租赁需求。首批收购的7个项目,集中在轨道交通站点和商业商务区、产业园区、校区、院(医院)区等“一点四区”人口聚集区,以70平方米以下小户型为主,预计下半年开始陆续投入运营

资料来源:中国人民银行,证券时报,澎湃新闻,天津政务网,山东省委金融委员会办公室,福州市人民政府,中国银河证券研究院

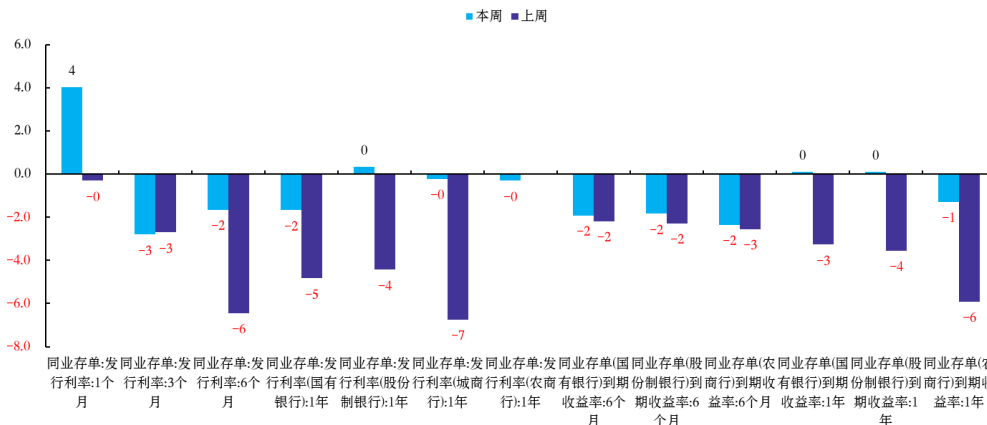
图2:货币市场利率周度平均值环比变化(BP)



资料来源:Wind,中国银河证券研究院

本周:3月4日-3月8日,上周:2月26日-3月1日,上上周:2月18日-2月23日

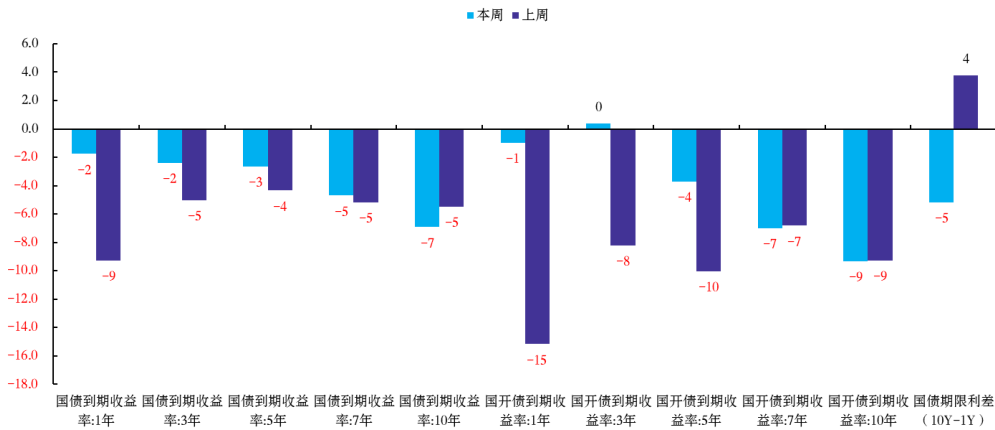
图3:同业存单发行利率和到期收益率周度平均值环比变化(BP)



资料来源:Wind,中国银河证券研究院

本周:3月4日-3月8日,上周:2月26日-3月1日,上上周:2月18日-2月23日

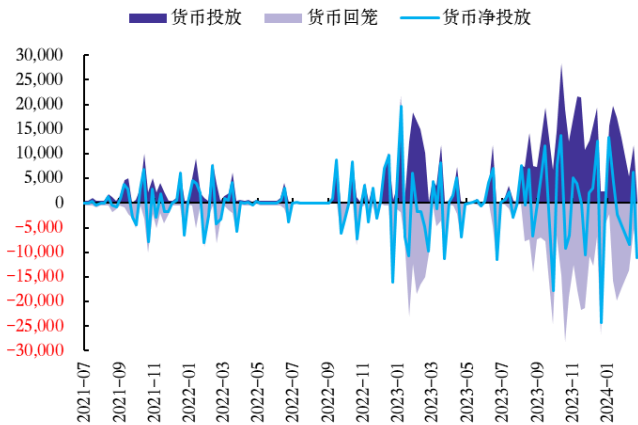
图4：中债国债到期收益率和国开债到期收益率周度平均值环比变化（BP）



资料来源：Wind，中国银河证券研究院

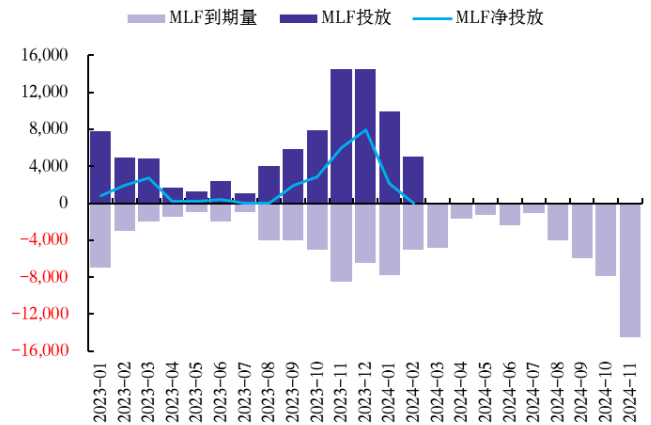
本周：3月4日-3月8日，上周：2月26日-3月1日，上上周：2月18日-2月23日

图5：央行公开市场净回笼 11140 亿元（仅逆回购）（亿元）



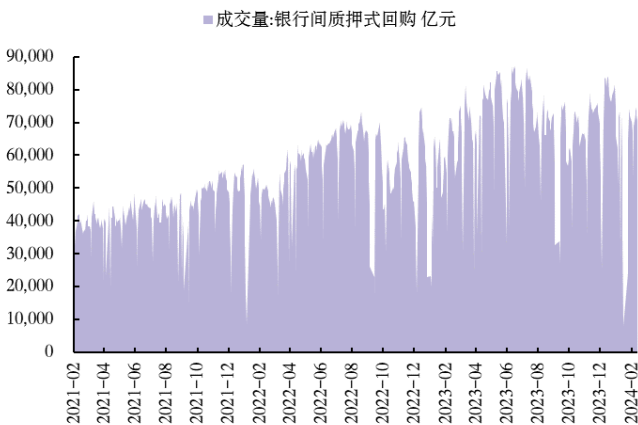
资料来源：Wind，中国银河证券研究院

图6：3月MLF到期量 4810 亿（亿元）



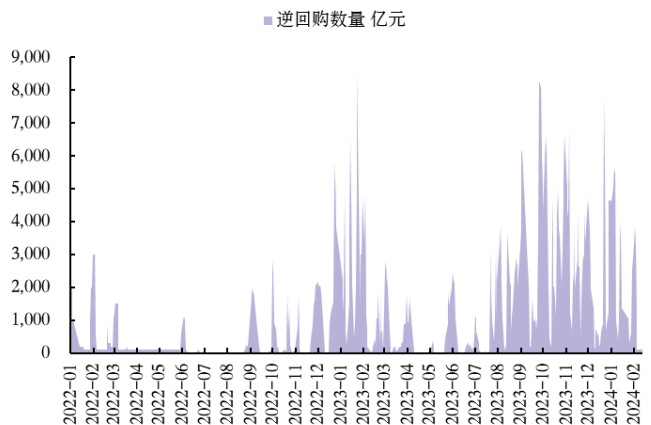
资料来源：Wind，中国银河证券研究院

图7：银行间质押式回购日均成交量约 7.3 万亿（亿元）



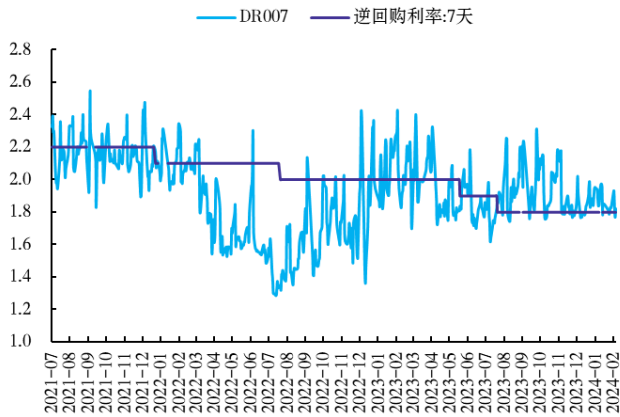
资料来源：Wind，中国银河证券研究院

图8：7天+14天逆回购规模本周合计 500 亿（亿元）



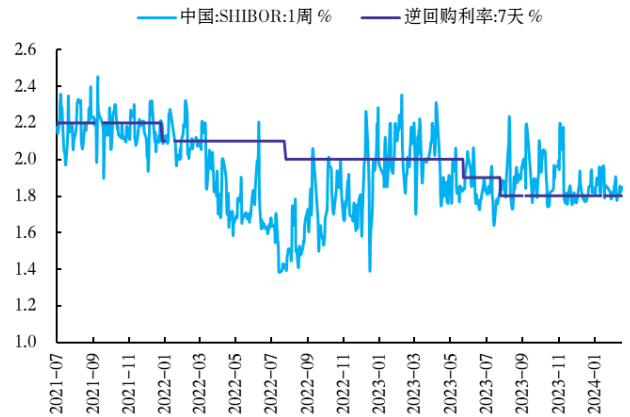
资料来源：Wind，中国银河证券研究院

图9: DR007 上升至 1.8628% (%)



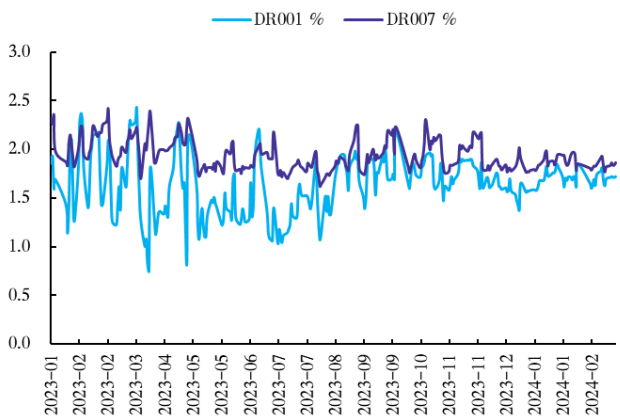
资料来源: Wind, 中国银河证券研究院

图10: SHIBOR007 收于 1.8480%



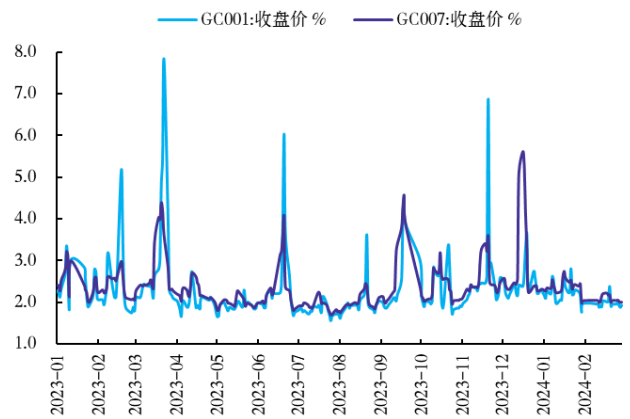
资料来源: Wind, 中国银河证券研究院

图11: DR007 与 DR001 利差小幅扩张至 14BP



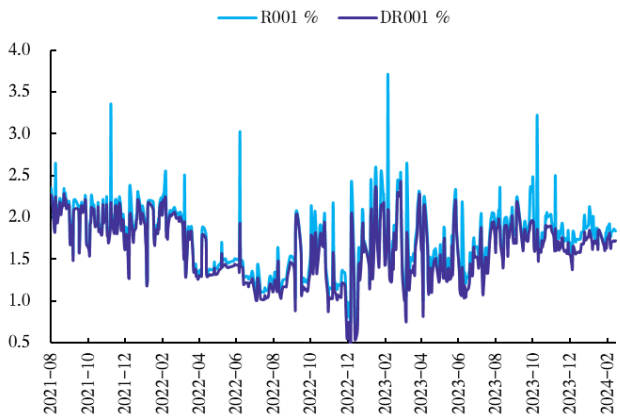
资料来源: Wind, 中国银河证券研究院

图12: 上交所国债回购利率



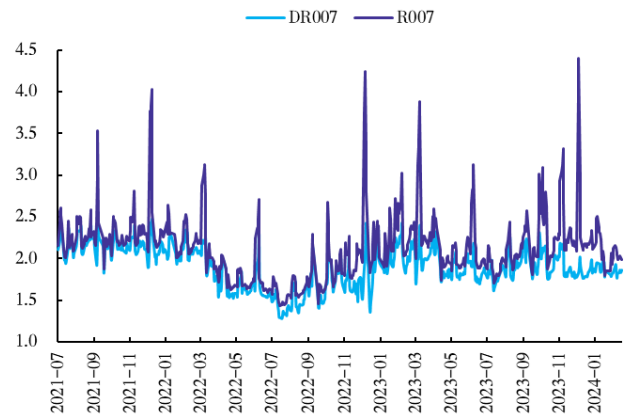
资料来源: Wind, 中国银河证券研究院

图13: R001 和 DR001 利差小幅收窄至 11BP



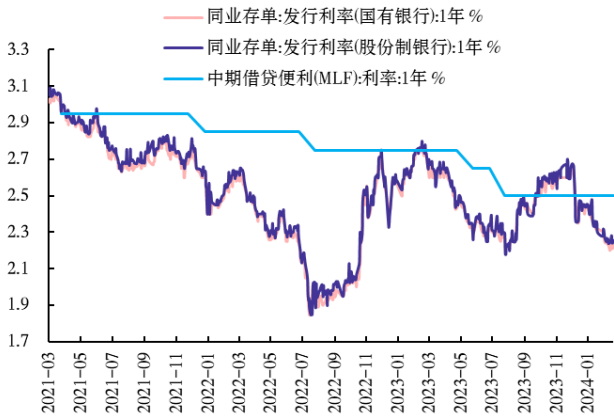
资料来源: Wind, 中国银河证券研究院

图14: R007 和 DR007 利差缩小至 12BP (%)



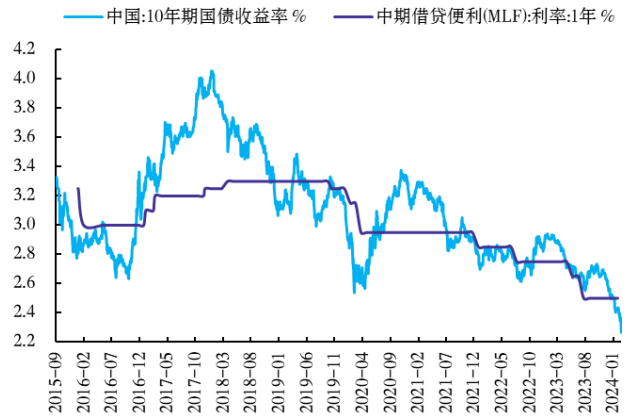
资料来源: Wind, 中国银河证券研究院

图15：同业存单发行利率与 MLF 利率



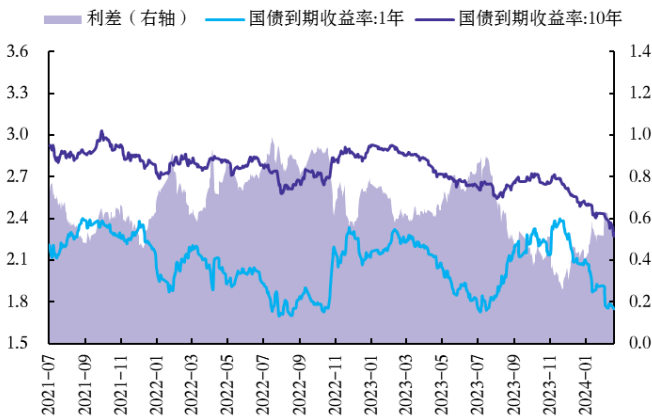
资料来源：Wind，中国银河证券研究院

图16：10年期国债收益率与 MLF 利率



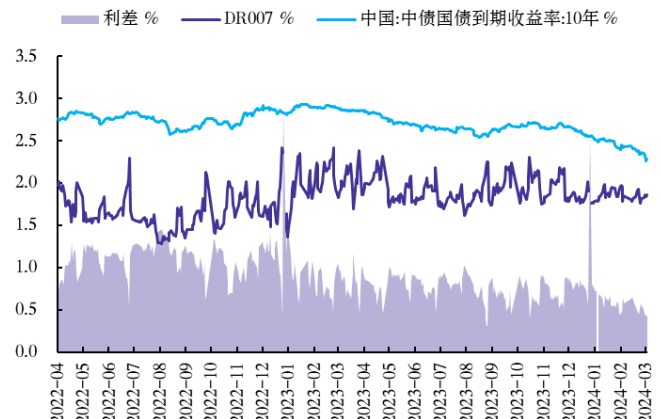
资料来源：Wind，中国银河证券研究院

图17：国债收益率期限利差缩小（%）



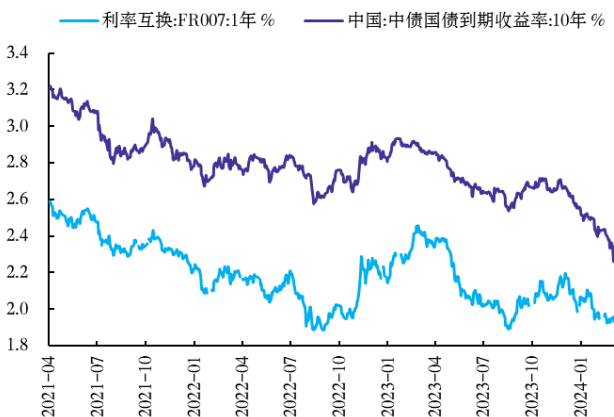
资料来源：Wind，中国银河证券研究院

图18：10年期国债收益率与 DR007 利差收窄至 42BP



资料来源：Wind，中国银河证券研究院

图19：1年期 FR007 利率与 10年国债收益率利差收窄



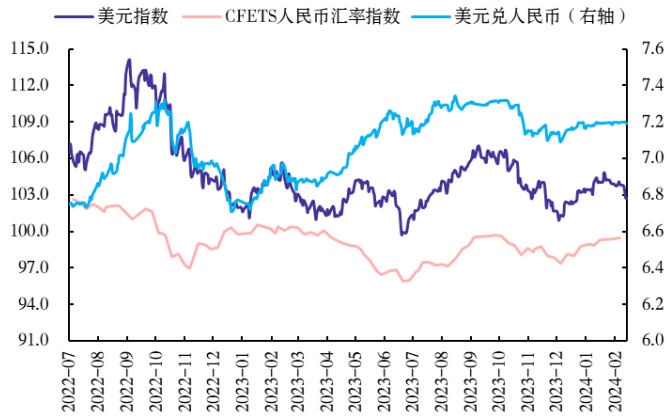
资料来源：Wind，中国银河证券研究院

图20：一年期 FR007 上行



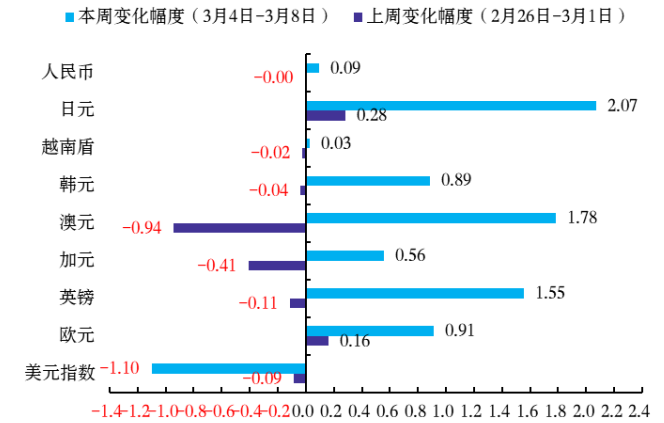
资料来源：Wind，中国银河证券研究院

图21: 美元指数下行至 102.74



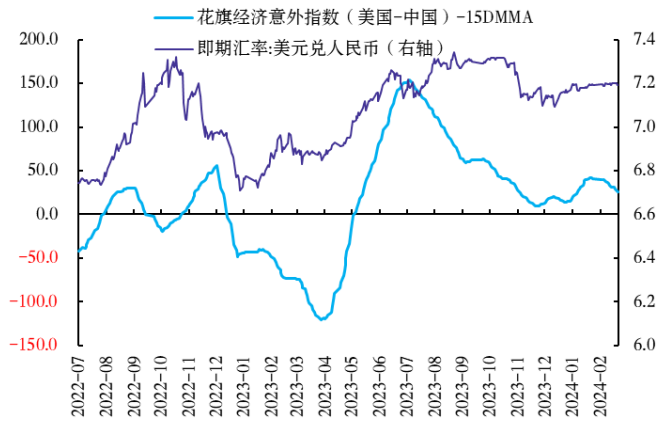
资料来源: Wind, 中国银河证券研究院

图22: 非美货币 (%)



资料来源: Wind, 中国银河证券研究院

图23: 花旗经济意外指数差值收窄



资料来源: Wind, 中国银河证券研究院

图24: 人民币即期汇率和中间价



资料来源: Wind, 中国银河证券研究院

## 图表目录

图 1: “租赁住房贷款支持计划”推进跟踪 .....	2
图 2: 货币市场利率周度平均值环比变化 (BP) .....	2
图 3: 同业存单发行利率和到期收益率周度平均值环比变化 (BP) .....	2
图 4: 中债国债到期收益率和国开债到期收益率周度平均值环比变化 (BP) .....	3
图 5: 央行公开市场净回笼 11140 亿元 (仅逆回购) (亿元) .....	3
图 6: 3 月 MLF 到期量 4810 亿 (亿元) .....	3
图 7: 银行间质押式回购日均成交量约 7.3 万亿 (亿元) .....	3
图 8: 7 天+14 天逆回购规模本周合计 500 亿 (亿元) .....	3
图 9: DR007 上升至 1.8628% (%) .....	4
图 10: SHIBOR007 收于 1.8480% .....	4
图 11: DR007 与 DR001 利差小幅扩张至 14BP .....	4
图 12: 上证所国债回购利率 .....	4
图 13: R001 和 DR001 利差小幅收窄至 11BP .....	4
图 14: R007 和 DR007 利差缩小至 12BP (%) .....	4
图 15: 同业存单发行利率与 MLF 利率 .....	5
图 16: 10 年期国债收益率与 MLF 利率 .....	5
图 17: 国债收益率期限利差缩小 (%) .....	5
图 18: 10 年期国债收益率与 DR007 利差收窄至 42BP .....	5
图 19: 1 年期 FR007 利率与 10 年国债收益率利差收窄 .....	5
图 20: 一年期 FR007 上行 .....	5
图 21: 美元指数下行至 102.74 .....	6
图 22: 非美货币 (%) .....	6
图 23: 花旗经济意外指数差值收窄 .....	6
图 24: 人民币即期汇率和中间价 .....	6

### 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。

**章俊** 中国银河证券首席经济学家。

**许冬石** 宏观经济分析师。英国邓迪大学金融学博士，2010年11月加入中国银河证券研究院，新财富宏观团队成员，重点关注数据分析和预测。2014年第13届“远见杯”中国经济预测第一名，2015、2016年第14、15届“远见杯”中国经济预测第二名。

**詹璐** 宏观经济分析师。厦门大学工商管理硕士，2022年11月加入中国银河证券研究部。重点关注国内宏观经济研究工作

### 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。

### 评级标准

评级标准	评级	说明
评级标准为报告发布日后的6到12个月行业指数（或公司股价）相对市场表现，其中：A股市场以沪深300指数为基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准，北交所市场以北证50指数为基准，香港市场以摩根士丹利中国指数为基准。	行业评级	推荐：相对基准指数涨幅10%以上
		中性：相对基准指数涨幅在-5%~10%之间
		回避：相对基准指数跌幅5%以上
公司评级		推荐：相对基准指数涨幅20%以上
		谨慎推荐：相对基准指数涨幅在5%~20%之间
		中性：相对基准指数涨幅在-5%~5%之间
		回避：相对基准指数跌幅5%以上

### 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  
 唐嫚羚 010-80927722 tangmanling\_bj@chinastock.com.cn