

金融端政策稳市场信心，期待更多刺激政策出台

2023 年 07 月 11 日

► **事件：**7 月 10 日，央行、国家金融监督管理总局发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》。政策延期涉及两项内容：

1) 对于**房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资**，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极**通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付**。2024 年 12 月 31 日前到期的，可以允许超出原规定多展期 1 年，可不调整贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。

2) 对于商业银行按照《通知》要求，**2024 年 12 月 31 日前向专项借款支持项目发放的配套融资**，在贷款期限内不下调风险分类；对债务新老划断后的承贷主体按照合格借款主体管理。对于新发放的配套融资形成不良的，相关机构和人员已尽职的，可予免责。

► **我们认为该政策旨在表达稳地产态度，有利于提振境外投资人和债券市场信心。**根据克尔瑞数据，2023 年 1-6 月，重点 30 城成交面积累计同比上涨仅为 17%，4、5、6 三个月成交面积月环比均为负，其中 6 月一线城市中的北京和广州环比分别下降 16 和 11%，26 个二三线城市环比下降 10%，为近年来首次 6 月环比下降。成交市场焦虑加重，企业信用承压。《通知》能引导金融机构继续对房地产企业存量融资展期，加大保交楼金融支持，促进房地产市场平稳健康发展，同时也是稳住债券投资人信心、防止再次出现信用负反馈。

► **房地产是经济的支柱，我们预计将有更多支持政策出台。**根据中指研究院数据，2023 年 1-6 月重点 23 城仅成交 644 宗地块，较 22 年同期的 883 宗同比下降 27.1%，成交土地出让金仅为 6614 亿元，较 22 年同期的 8196 亿元下降 19.3%，投资自去年起持续未有起色，较难为经济正循环起到良好贡献。需求端角度，预计 7、8 月依然因城施策，一线城市中广州有望出台政策；从金融端，或将有更多增强信心的政策明确维稳态度；但要改变销售趋势，需要更多投资端刺激政策。

► **投资建议：**建议关注混合所有制企业债券端的机会，如金地集团等；**港股建议关注大型高信用民企**，如碧桂园等。

► **风险提示：**房企投资改善不及预期；政策刺激程度不及预期；

推荐

维持评级

**分析师 李阳**

执业证书：S0100521110008

电话：15270997227

邮箱：liyong_yj@mszq.com

研究助理 徐得尊

执业证书：S0100122080038

电话：13818319641

邮箱：xudezun@mszq.com

相关研究

1.全国调研系列报告之长三角区域（四）：杭州：市场整体维稳，板块分化持续-2023/07/04

2.2023 年 6 月中国房地产土地市场数据点评：23 城土地出让金环比提升，市场热度分化凸显-2023/07/03

3.2023 年 6 月中国房地产销售数据点评：六月重点城市成交面积同环比双降，国央企分化态势加剧-2023/07/02

4.房地产行业 2023 年中期策略报告：积累需求释放后，投资端静待强心针 -2023/06/26

5.2023 年 5 月中国房地产销售数据点评：五月房产销售同比增幅收窄，国央企领先态势持续-2023/06/05

分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为注册分析师，基于认真审慎的工作态度、专业严谨的研究方法与分析逻辑得出研究结论，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。本报告清晰准确地反映了研究人员的研究观点，结论不受任何第三方的授意、影响，研究人员不曾因、不因、也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

评级说明

投资建议评级标准		评级	说明
以报告发布日后的 12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的涨跌幅为基准。其中：A 股以沪深 300 指数为基准；新三板以三板成指或三板做市指数为基准；港股以恒生指数为基准；美股以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为基准。	公司评级	推荐	相对基准指数涨幅 15%以上
		谨慎推荐	相对基准指数涨幅 5% ~ 15%之间
		中性	相对基准指数涨幅-5% ~ 5%之间
		回避	相对基准指数跌幅 5%以上
	行业评级	推荐	相对基准指数涨幅 5%以上
		中性	相对基准指数涨幅-5% ~ 5%之间
		回避	相对基准指数跌幅 5%以上

免责声明

民生证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告仅供本公司境内客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告仅为参考之用，并不构成对客户的投资建议，不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，客户应当充分考虑自身特定状况，不应单纯依靠本报告所载的内容而取代个人的独立判断。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而导致的任何可能的损失负任何责任。

本报告是基于已公开信息撰写，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、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，且预测方法及结果存在一定程度局限性。在不同时期，本公司可发出与本报告所刊载的意见、预测不一致的报告，但本公司没有义务和责任及时更新本报告所涉及的内容并通知客户。

在法律允许的情况下，本公司及其附属机构可能持有报告中提及的公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或正在争取提供投资银行、财务顾问、咨询服务等相关服务，本公司的员工可能担任本报告所提及的公司的董事。客户应充分考虑可能存在的利益冲突，勿将本报告作为投资决策的唯一参考依据。

若本公司以外的金融机构发送本报告，则由该金融机构独自为此发送行为负责。该机构的客户应联系该机构以交易本报告提及的证券或要求获悉更详细的信息。本报告不构成本公司向发送本报告金融机构之客户提供的投资建议。本公司不会因任何机构或个人从其他机构获得本报告而将其视为本公司客户。

本报告的版权仅归本公司所有，未经书面许可，任何机构或个人不得以任何形式、任何目的进行翻版、转载、发表、篡改或引用。所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为本公司的商标、服务标识及标记。本公司版权所有并保留一切权利。

民生证券研究院：

上海：上海市浦东新区浦明路 8 号财富金融广场 1 幢 5F；200120

北京：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 18 层；100005

深圳：广东省深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 32 层 05 单元；518026