



# 房地产行业动态点评：“保交楼”源头活水再加量



## “保交楼”源头活水再加量，房企纾困支持不停步

11月21日，央行、银保监会联合召开全国性商业银行信贷工作座谈会，央行拟发布保交楼贷款支持计划，至2023年3月31日前，央行将向商业银行提供2000亿元免息再贷款。同日证监会主席易会满在2022金融街论坛年会上的主题演讲提到：支持实施改善优质房企资产负债表计划，支持有一定比例涉房业务的企业开展股权融资。本轮政策救项目、救企业双管齐下，民企纾困步伐逐步加大，叠加供需两端政策持续发力，我们期待更多针对市场托底和房企纾困政策空间。建议继续关注有机会将融资优势转化为拿地和销售优势的央国企和少数头部民企。

## “保交楼”源头活水再加量

8月的第一轮专项资金为2000亿低息贷款，前两年利率为2.8%。此次贷款支持计划要点有3个：1、设置在2023年1季度末之前，强调了保交楼的时效性和紧迫性；2、此前专项借款资金主要来自于政策性银行，而此次则为对应的配套融资，规模相当于1:1；3、此次为针对商业银行的免息再贷款，“保交楼”支持力度进一步提升。自9月第一轮专项借款下达以来，郑州、沈阳等各地均已有资金到位，稳市场、稳预期的导向下，实体层面已开始逐步显现相对积极的信号。前10月全国竣工面积同比下滑18.7%，较前7月降幅收窄4.6pct，后续需要关注落实的进展。

## 再提支持涉房企业股权融资

证监会主席易会满在 2022 金融街论坛年会上的主题演讲中也提到：支持实施改善优质房企资产负债表计划，继续支持房地产企业合理债券融资需求，支持涉房企业开展并购重组及配套融资，支持有一定比例涉房业务的企业开展股权融资。截至目前，第二轮民企增信发债规模已达 500 亿（龙湖集团 200 亿、新城控股 150 亿、美的置业 150 亿），关注后续民营房企融资进展。

### 双管齐下，纾困步伐继续加大

本轮政策救项目、救企业双管齐下，民企纾困步伐逐步加大，叠加供需两端政策持续发力，我们期待更多针对市场托底和房企纾困政策空间。建议继续关注有机会将融资优势转化为拿地和销售优势的央国企和少数头部民企。重点推荐 1) A 股开发：金地集团、华发股份、招商蛇口、滨江集团、建发股份、万科；2) 港股开发：中国海外发展、华润置地、龙湖集团、美的置业、碧桂园；3) 物管公司：保利物业、招商积余、万物云、中海物业、新大正；4) 转型房企：华联控股、鲁商发展。

风险提示：疫情、行业政策、行业基本面下行、部分房企经营风险

**预览已结束，完整报告链接和二维码如下：**

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_49145](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_49145)

