



房地产行业：行业洗牌提速 优质房企优势凸显



事件：12月20日，媒体报道从业内人士处获悉，人民银行与银保监会近日联合出台通知，鼓励银行业金融机构做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融支持和服务。通知主要围绕六方面内容展开，包括：稳妥有序开展并购贷款业务、加大债券融资支持力度、积极提供并购融资顾问服务、提高并购服务效率、做好风险管理，以及建立报告制度和宣传机制。通知强调，银行业金融机构要稳妥有序开展并购贷款业务，按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，稳妥有序地开展房地产项目的并购贷款业务。

重点支持优质的房地产企业兼并收购一些出现风险和经营困难的大型房地产企业的优质项目。

有望促进行业良性循环：我们认为，支持优质房企兼并收购风险房企优质项目，一方面有望加速风险房企的资金回笼，帮助风险房企应对资金困难，缓解资金风险，另一方面有助于优质项目的顺利推进，保障开工、交付等环节运转，符合中央政治局会议及中央经济工作会议中“促进行业良性循环”的表述。

供给侧改革提速，优质国企、央企及民企集中度有望加速提升：报道中明确提到，支持对象为优质房企的收并购，在前期资金面偏紧的背景下优质房企在融资、拿地等方面优势已经凸显，在收并购市场的支持有望进一步加速优质房企集中度的提升及规模的扩张。此外考虑到绿档房企相对而言有更大的加杠杆空间（有息负债规模增速绿档/黄档/橙档/红档不超过15%/10%/5%/0%），优质稳健房企有望通过加杠杆改善 ROE 表现。若 11

月中旬“收并购过程中的承债部分不计入三道红线”的消息得到证实，则优质房企资金优势将更加明显。

投资建议：短期来看，我们维持前期政策面见底的判断，1) 因城施策背景下部分城市可能出台行业托底政策，2) 供给端及需求端资金面预计将有所放松，目前来看对优质房企资金支持力度较大，行业洗牌或将提速，经营稳健、运营能力强的央企国企及部分优质民企优势进一步凸显。尽管部分龙头房企近期股价有明显反弹，但估值依然维持较低的位置，我们维持推荐 1) 优质龙头及部分民企万科、保利、中海（未覆盖）、招蛇（未覆盖）、华润（未覆盖）等，2) 物业相关公司碧桂园服务、旭辉永升服务、华润万象生活。

风险提示：疫情发展超出预期、调控政策及信贷政策超出预期、房产税出台超出预期、销售表现不及预期

关键词：供给侧改革 疫情

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_31659

