仅供内部参考，请勿外传！

中国平安 PINGAN
专业 · 价值

专业 让生活更简单

证券研究报告

金融行业周报

——完善房地产融资制度，加力稳投资促发展

证券分析师

袁喆奇S1060520080003（证券投资咨询）

李冰婷S1060520040002（证券投资咨询）

李灵琇S1060526070004（证券投资咨询）

2026年8月31日

请务必阅读正文后免责条款

平安证券

仅供内部参考，请勿外传！

核心观点

完善房地产融资制度，加力稳投资促发展

1、改革完善房地产信贷管理，加快构建房地产发展新模式。8月28日，央行、金管局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》，围绕开发贷款和个人住房贷款两项核心制度进行优化。《意见》建立开发贷款主办银行制度，要求单个房地产项目对应一家主办银行，贷款期限与建设、销售周期相匹配；加强开发贷款与个人住房贷款衔接，将个人住房贷款最长期限由30年延长至40年。同时强化项目资金封闭管理和专款专用，延后个人住房贷款发放时点，推动实现购房人“能拿房、再还贷”。此外，完善最低首付比例、贷款利率和房地产贷款集中度等宏观审慎管理工具。

2、金管局：推动形成适配房地产发展新模式的融资制度。8月28日，金融监管总局出台五项试行管理办法，覆盖商品住房开发贷款、个人住房贷款、商业地产贷款、城市更新项目贷款和房地产信托业务。相关办法坚持以项目为中心，落实主办银行制和资金封闭管理，形成覆盖房地产开发、建设、销售和运营全周期的融资规范。其中，开发贷款吸收“白名单”机制经验；个人住房贷款期限最长延至40年；商业地产开发、购置和经营性物业贷款分别设置期限及额度要求；城市更新贷款突出精准性和适配性；房地产信托业务则强化展业规则、专业能力、投资者适当性管理和权益保护。

3、证监会：完善房地产资本市场融资制度。8月28日，证监会制定《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》，改革完善房地产融资制度，加快构建与房地产发展新模式相匹配的资本市场服务体系。《意见》以支持合理融资和防范市场风险为主线，系统优化房地产开发企业再融资、并购重组、公司债券、资产支持证券、不动产投资信托基金和不动产私募基金制度，一视同仁满足不同所有制房企合理融资需求。同时，突出“基于项目”的融资特点，强化发行准入、信息披露和募集资金穿透式监管，严厉打击欺诈发行、财务造假及资金挪用。针对股票、债券和资管产品交叉风险，建立风险监测、预警与协同处置机制，推动违约债券市场化、法治化出清，促进资本市场与房地产行业良性循环。

仅供内部参考，请勿外传！



CONTENT

目录

重点聚焦

- 改革完善房地产信贷管理，加快构建房地产发展新模式
- 金管局：推动形成适配房地产发展新模式的融资制度
- 证监会：完善房地产资本市场融资制度

行业数据

- 本周银行、证券、保险、金融科技指数分别变动+0.02%、+3.83%、+4.33%、+5.40%
- 银行：公开市场操作实现净投放1.33万亿元，SHIBOR利率下降
- 证券：周度股基日均成交2.4万亿元
- 保险：十年期国债到期收益率环比上周上行1.10bps

仅供内部参考，请勿外传！

改革完善房地产信贷管理，加快构建房地产发展新模式

事件：8月28日，央行、金管局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》（以下简称《意见》），围绕商品住房开发贷款和个人住房贷款两项核心制度进行优化。

（资料来源：中国人民银行官网、金融监管总局官网、平安证券研究所）

- 人民银行有关部门负责人表示，《意见》是商品住房销售制度改革的配套制度，也是完善房地产基础制度的重要组成部分，旨在从宏观层面构建房地产信贷基础制度，优化房地产信贷体系，更好满足房地产合理信贷需求，维护购房人合法权益，促进金融与房地产良性循环。《意见》与个人住房贷款、商品住房开发贷款、商业地产贷款等具体领域管理办法，共同构成房地产发展新模式下的信贷制度体系。

- 《意见》围绕房地产开发、建设、销售、运营全生命周期的信贷需求，明确商品住房、保障性住房、租赁住房和商业地产等细分领域的贷款品种，统筹规划贷款对象、期限、用途、抵押率等核心要素。其中，重点优化开发贷款和个人住房贷款两项核心制度。**一是**建立开发贷款主办银行制度，单个房地产项目对应一家主办银行，单独或牵头银团发放开发贷款。开发贷款期限与项目建设、销售周期相匹配，覆盖项目开工至竣工备案全过程，预售项目最长5年，现房销售项目最长7年，商业地产项目最长7年，首次还本日期原则上应在项目竣工备案后。**二是**加强个人住房贷款与开发贷款衔接，个人住房贷款通过受托支付方式发放；现房销售项目支付至主办银行资金账户，预售项目支付至预售资金监管账户。**三是**将个人住房贷款最长期限由30年延长至40年，具体期限由购房人与商业银行协商确定。

- **在购房人权益保护方面**，《意见》强化项目资金封闭管理和专款专用。项目预售资金监管账户和定金账户应在主办银行开立，房地产开发贷款、项目自有资金、现房销售资金等全部纳入项目资金账户管理。销售阶段相应延后个人住房贷款发放时点：现房销售应在销售备案后发放，预售住房应严格在项目竣工备案后发放，确保购房人“能拿房、再还贷”。此外，《意见》明确最低首付比例、贷款利率和房地产贷款集中度等宏观审慎管理工具，由人民银行会同相关部门根据市场形势和金融风险状况建立逆周期调节机制，促进房地产市场平稳运行。

- **同日**，金融监管总局发布《商品住房开发贷款管理办法》、《个人住房贷款管理办法》、《商业地产贷款管理办法》、《城市更新项目贷款管理办法》和《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法》五项试行文件，形成覆盖房地产开发、销售、运营和城市更新等环节的融资制度体系。下一步，金管局将会同相关部门指导银行业金融机构落实好相关办法，提供与房地产发展新模式相适应的金融功能支持和服务，推动房地产高质量发展。

点评：《意见》重点对开发贷款和个人住房贷款两项核心制度进行了优化，与个人住房贷款、商品住房开发贷款、商业地产贷款等具体领域的管理办法，共同构成新模式下房地产信贷的制度体系。有助于完善房地产信贷管理，维护购房人合法权益，满足行业合理融资需求，促进房地产市场稳定运行。

仅供内部参考，请勿外传！

金管局：推动形成适配房地产发展新模式的融资制度

事件：8月28日，国家金融监管总局出台五项试行管理办法，分别对商品住房开发贷款、个人住房贷款、商业地产贷款、城市更新项目贷款、房地产领域信托业务作出进一步的管理规范。

（资料来源：金融监管总局官网，平安证券研究所）

- 相关办法全面落实房地产发展新模式各项要求，立足房地产市场形势和未来发展方向，坚持以项目为中心、主办银行制、资金封闭管理，指导银行业金融机构按市场化、法治化原则做好房地产金融服务，实现对房地产开发、建设、销售、运营等全周期金融支持，以下均为试行办法。
- **《商品住房开发贷款管理办法》**充分借鉴“白名单”机制经验做法，对不同所有制项目一视同仁，满足商品住房开发项目合理融资需求。贷款人应综合评估商品住房项目建设周期、销售周期和风险水平等，合理确定贷款期限。预售项目贷款期限原则上不超过3年，最长不超过5年；现售项目贷款期限原则上不超过5年，最长不超过7年。
- **《个人住房贷款管理办法》**合理调整贷款发放时点、适当优化收入偿债比上限要求、延长贷款期限上限，既维护购房人合法权益，又更好地满足居民刚性和改善性住房需求。个人住房贷款最长期限由30年延长至40年，具体期限由借款人与商业银行协商确定，给予借贷双方更大灵活度。
- **《商业地产贷款管理办法》**明确了商业地产开发、购买和运营等阶段的贷款要求，支持商业地产市场平稳健康发展。商业地产开发贷款期限原则上不超过7年；商业用房购置贷款期限原则上不超过10年、最长不超过15年；经营性物业贷款期限最长不超过15年，贷款金额原则上不得超过物业评估价值的70%。
- **《城市更新项目贷款管理办法》**指导银行业金融机构增强金融服务城市更新的精准性、适配性和有效性，助力高质量推进城市更新。银行可根据城市更新项目的实施建设周期、资金需求和现金流情况，合理确定贷款金额、期限、利率和担保方式。贷款人应充分考虑城市更新项目特点，合理确定贷款额度、期限等，在全面测算项目收益基础上，加强授信审批和风险管理，严格执行专款专用和资金封闭管理。
- **《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法》**坚持服务实体经济、风险可控和落实投资者适当性管理等原则，通过明确展业规则、强化专业能力建设、加强投资者保护等要求，促进信托公司更好发挥自身特色优势开展房地产领域信托业务。

点评：金融监管总局“五箭齐发”，分别对商品住房开发贷款、个人住房贷款、商业地产贷款、城市更新项目贷款、房地产领域信托业务作出进一步的管理规范。金融监管总局有关司局负责人表示，本次发布的五项办法是与住房城乡建设部和中国人民银行牵头印发的相关制度有序衔接，推动形成适配房地产发展新模式的融资制度。

仅供内部参考，请勿外传！

证监会：完善房地产资本市场融资制度

事件：8月28日，证监会制定《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》（以下简称《意见》），改革完善房地产融资制度，加快构建与房地产发展新模式相匹配的资本市场服务体系。

（资料来源：中国证监会官网，平安证券研究所）

- 《意见》提出，改革房地产开发融资方式，充分发挥资本市场功能，支持调整住房供应结构、加快发展保障性住房、增加改善性住房供给和扩大租赁住房有效供给，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。优化房地产开发企业股票、债券、资产支持证券和不动产投资信托基金等融资制度，推动实现房地产开发企业融资从依赖主体信用向基于项目情况转变，一视同仁满足不同所有制房地产开发企业合理融资需求。

- **一、支持房地产开发企业合理融资。**支持上市房地产开发企业通过向特定对象发行方式再融资，募集资金应当投向符合政策要求的市场化房地产项目。支持上市房地产开发企业综合运用股份、定向可转债、现金等工具收购涉房资产。支持房地产开发企业发行公司债券和资产支持证券，募集资金主要用于符合政策要求的房地产项目；对于存量公司债券，允许滚动续发。支持房地产开发企业依托经营稳健、现金收益良好的不动产项目发行商业地产抵押贷款支持证券、不动产资产支持证券。支持依托符合条件的租赁住房、城市更新等项目发行不动产投资信托基金，或者作为扩募资产装入已上市不动产投资信托基金。稳慎推进商业不动产不动产投资信托基金发展。持续推进不动产私募投资基金试点工作。

- **二、优化房地产证券发行人的监管工作。**优化证券发行准入监管，严把房地产开发企业证券发行入口关，突出“基于项目”融资特点。房地产开发企业发行公司债券的，重点关注募投房地产项目合规性、收益性、资金需求合理性；发行资产支持证券的，重点关注基础资产权属状况、现金流持续稳定性；发行不动产投资信托基金的，重点关注不动产项目权属状况、手续齐备性、运营模式成熟度、经营能力持续稳定性等。

- **三、优化房地产证券发行人的监管工作。**压实房地产证券发行人信息披露主体责任，督促其真实、准确、完整、及时、公平披露信息。严格募集资金持续监管和穿透式监管，加强募集资金专户管理，不得擅自或变相改变用途，严禁控股股东、实际控制人违规占用募集资金、回收资金。严防严打欺诈发行、信息披露造假、挪用募集资金等违法违规行为，对各类财务造假行为“零容忍”。

- **四、着力防范化解房地产领域涉资本市场风险。**建立健全房地产领域涉资本市场风险预研预判工作机制，强化房地产开发企业相关股票、债券、资管产品等领域相关交叉性风险点的跟踪研判。对于债券违约的房地产开发企业，配合注册地城市政府，督促企业及大股东、实际控制人多方筹措资金，稳步推动违约债券处置出清。研究完善债券违约风险化解处置工具箱，丰富多元化的房地产债券风险处置机制。

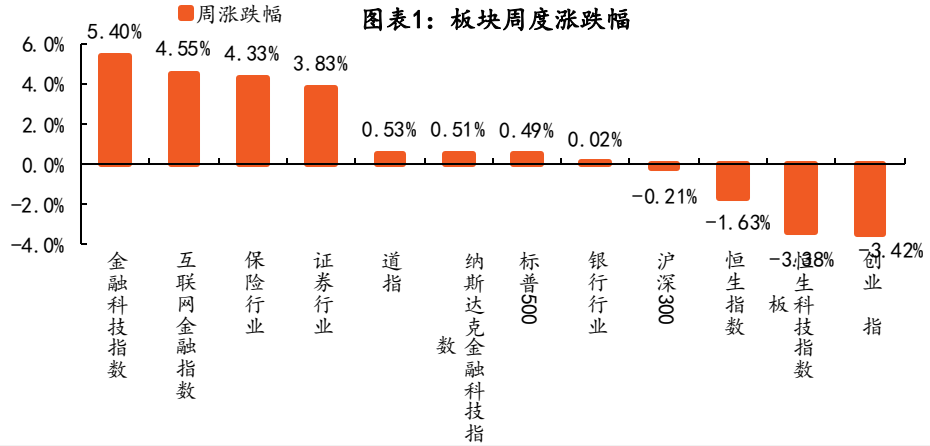
点评：《意见》围绕股票、债券、资产支持证券、不动产投资信托基金及私募基金，构建覆盖房地产企业和项目全生命周期的资本市场融资体系。政策核心是推动融资逻辑由依赖企业主体信用转向基于项目质量、现金流和合规情况，在满足不同所有制房企合理融资需求的同时，强化信息披露、募集资金穿透监管及风险处置。

仅供内部参考，请勿外传！

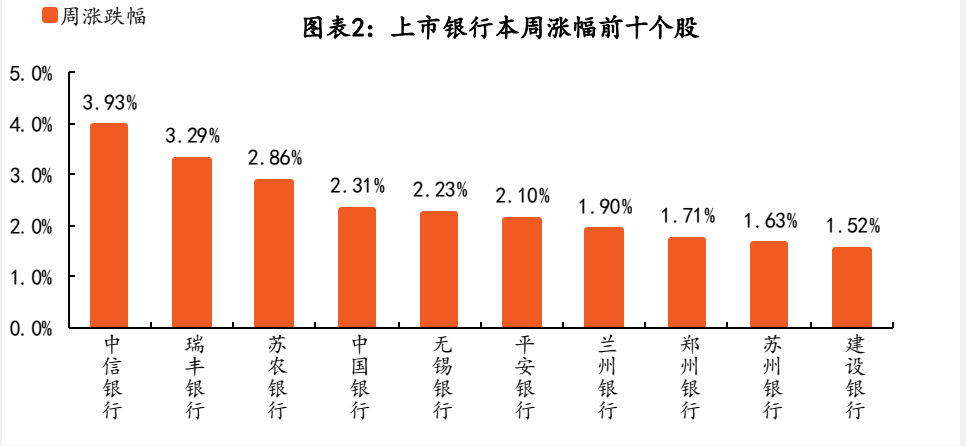
本周银行、证券、保险、金融科技指数分别变动+0.02%、+3.83%、+4.33%、+5.40%

板块行情：本周银行、证券、保险、金融科技指数分别变动+0.02%、+3.83%、+4.33%、+5.40%，同期沪深300指数下跌0.21%。恒生科技指数下跌3.38%，同期恒生指数下跌1.63%，纳斯达克金融科技指数上涨0.51%，创业板指数下跌3.42%。按申万一级行业分类，31个一级行业中，银行和非银金融板块涨跌幅分别排名第27、3位。各子板块中，中信银行(+3.93%)、锦龙股份(+37.53%)和中国平安（+4.69%)表现最好。

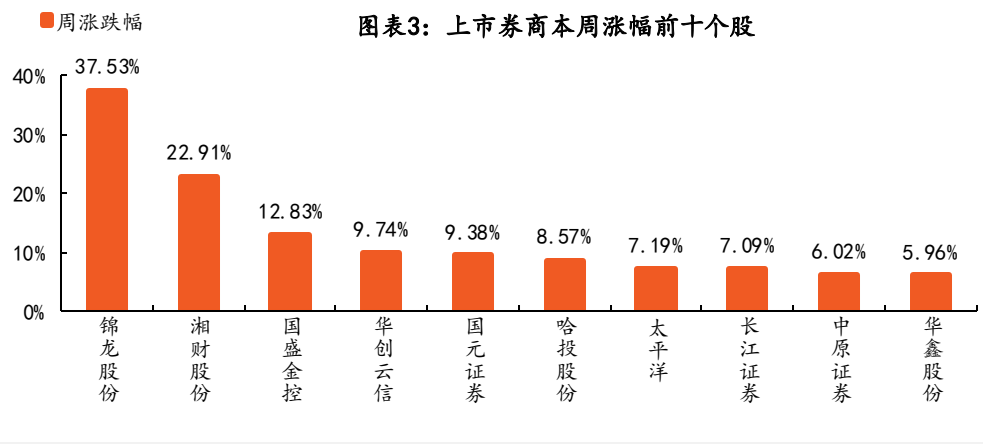
图表1：板块周度涨跌幅



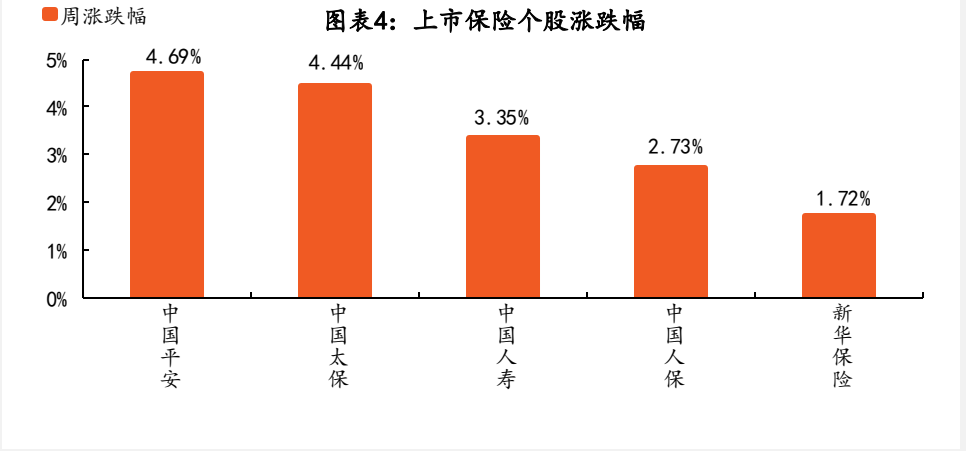
图表2：上市银行本周涨幅前十个股



图表3：上市券商本周涨幅前十个股



图表4：上市保险个股涨跌幅



资料来源：Wind，平安证券研究所

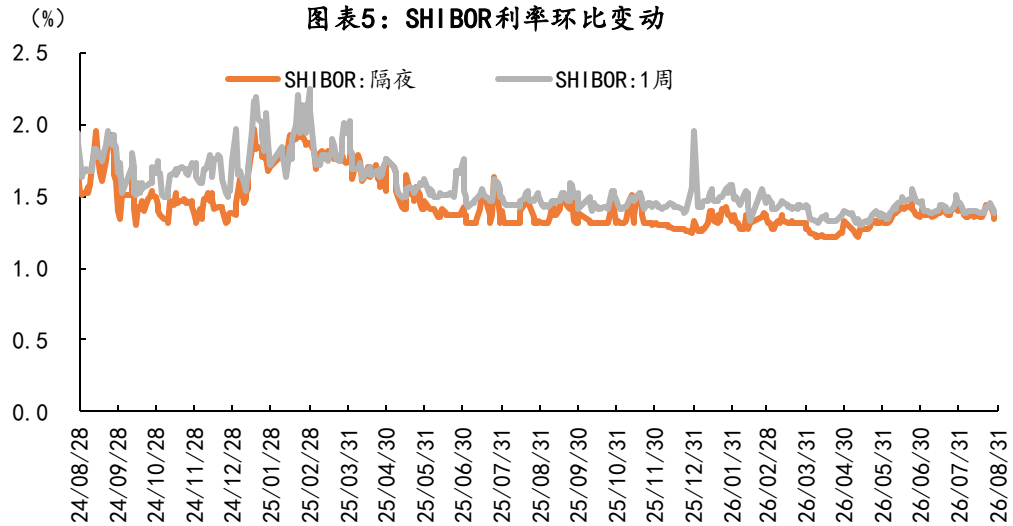
仅供内部参考，请勿外传！

银行：公开市场操作实现净投放1.33万亿元，SHIBOR利率下降

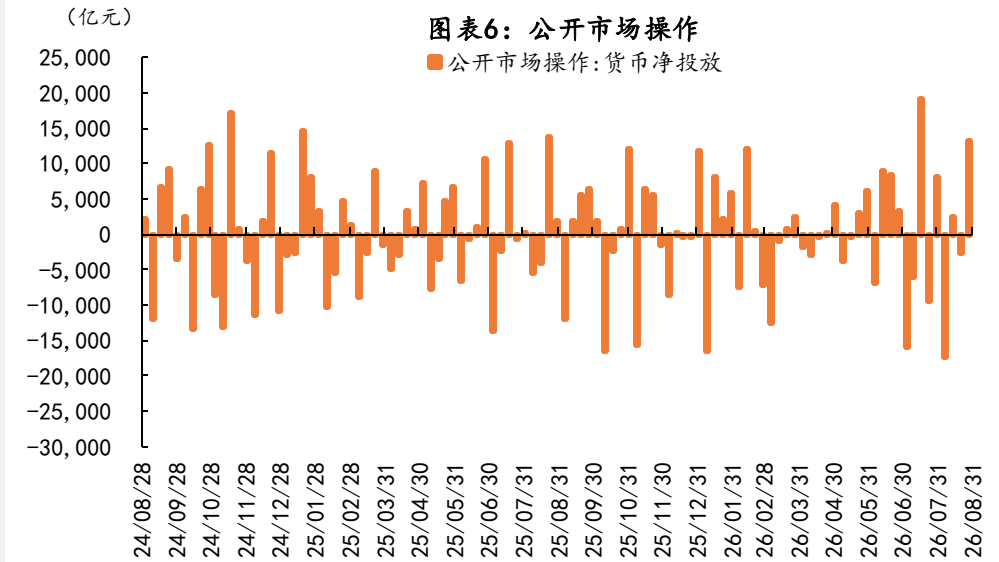
SHIBOR：截至8月28日，隔夜SHIBOR利率环比上周下降9.5BP至1.34%，7天SHIBOR利率环比上周下降3.9BP至1.39%。

公开市场操作：本周央行逆回购投放19250亿元人民币，另有5985亿元人民币逆回购回笼，实现净投放13265亿元。

图表5：SHIBOR利率环比变动



图表6：公开市场操作



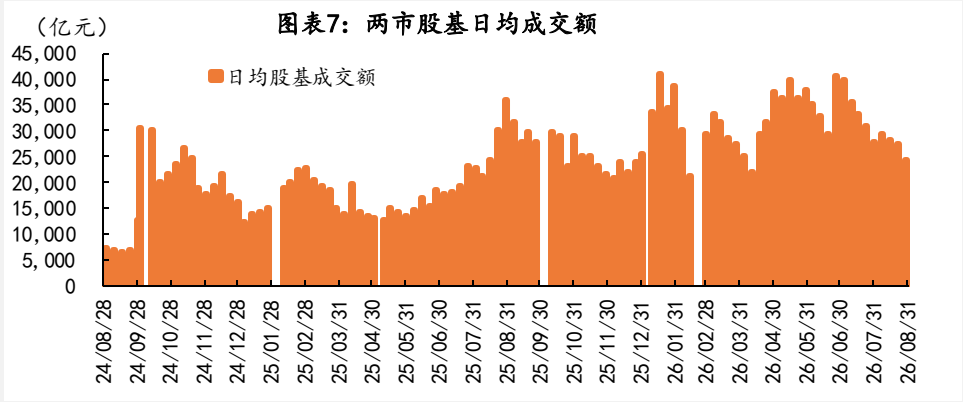
资料来源：Wind，平安证券研究所

仅供内部参考，请勿外传！

证券：周度股基日均成交2.4万亿元

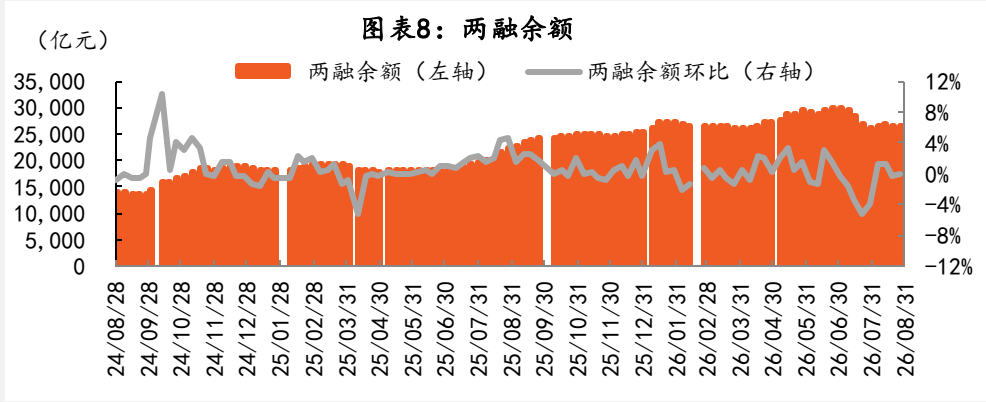
【成交额】本周两市股基日均成交额24278亿元，环比上周下降11.0%。

图表7：两市股基日均成交额



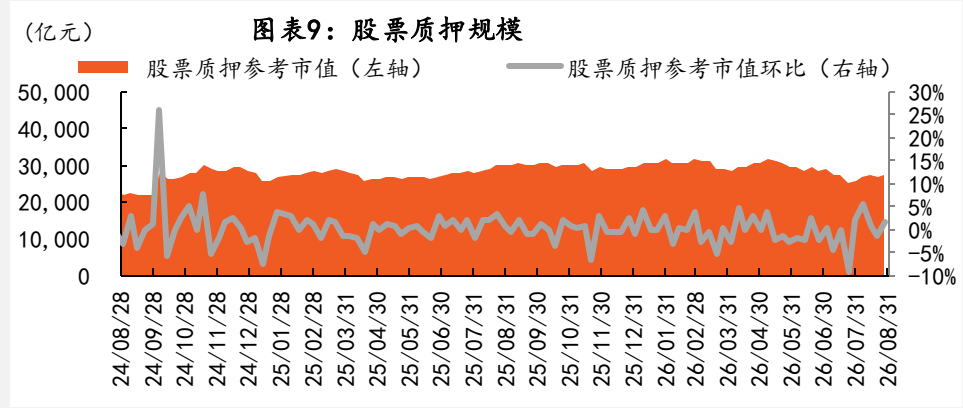
【两融】截至8月27日，两融余额26651亿元，环比上周下降0.05%。

图表8：两融余额



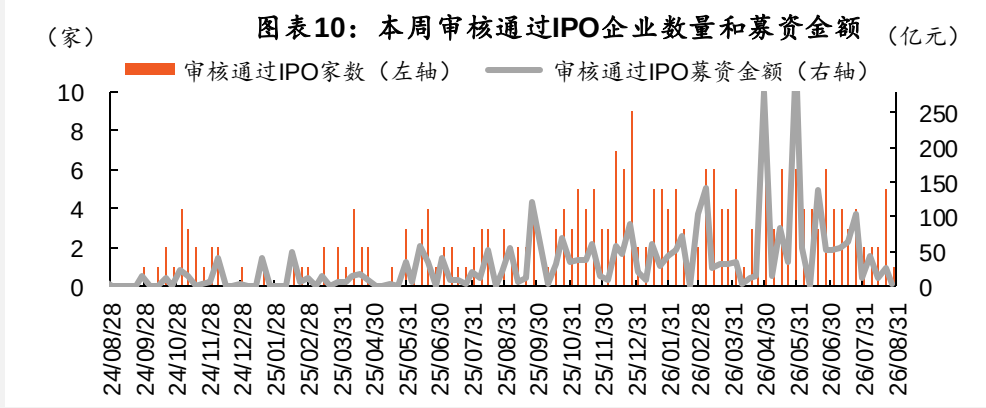
【股票质押】截至8月28日，股票质押规模27105亿元，环比上周增长1.66%。

图表9：股票质押规模



【公开市场发行】8月28日当周，审核通过IPO企业1家。

图表10：本周审核通过IPO企业数量和募资金额



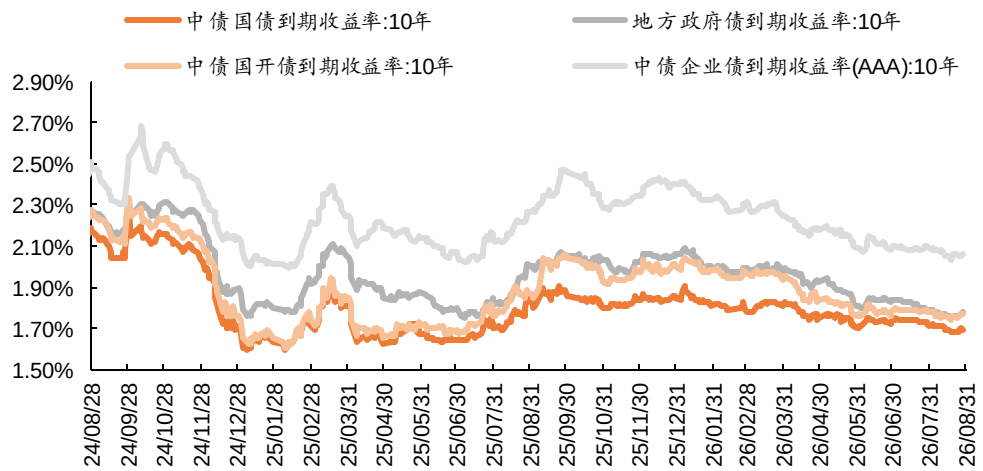
资料来源：Wind，平安证券研究所

仅供内部参考，请勿外传！

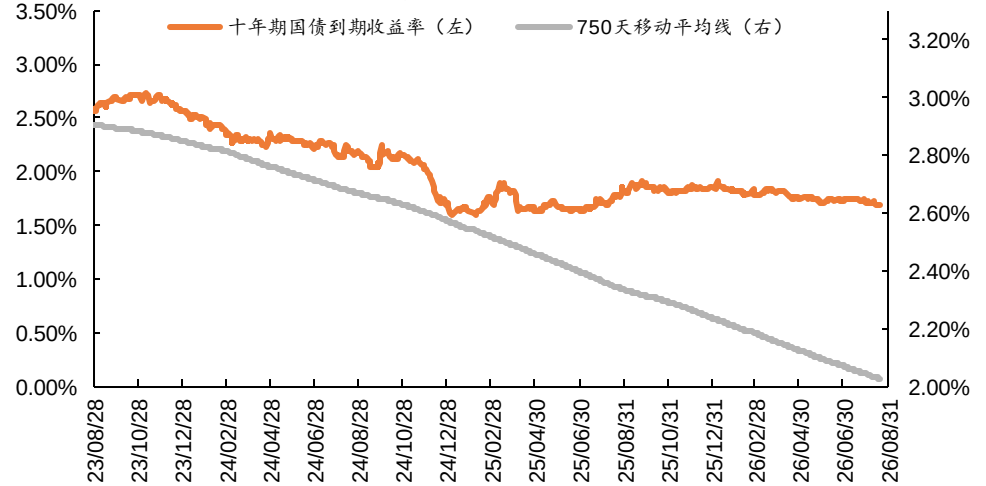
保险：十年期国债到期收益率环比上周上行1.10bps

债券收益率：截至8月28日，十年期国债、地方政府债、国开债、企业债到期收益率分别为1.695%、1.775%、1.772%、2.065%，十年期国债、地方政府债、国开债、企业债环比上周五分别变动+1.10bps、+1.25bps、+1.28bps、-0.03bps。

图表11：主要债券到期收益率



图表12：十年期国债收益率和750天均线



资料来源：Wind，平安证券研究所

仅供内部参考，请勿外传！

3 投资建议&风险提示

投资建议

1、银行：资金流向的变化是推动板块估值修复中不可忽视的力量，一方面被动指数的持续扩容带来了稳定的资金流入，板块高权重的特征仍将持续推动资金的流入，一方面银行板块低波高红利的特征更易获得险资等中长期资金的青睐，结合监管一系列引导中长期资金入市的措施，预计板块的股息配置价值吸引力仍将持续。

2、非银：1）证券：资本市场投融资功能不断健全、市场交投活跃度维持高位，板块业绩和估值具备β属性，当前估值处于低位，叠加资金面压制或已进入尾声，配置价值凸显，头部券商将更为受益。2)保险：居民储蓄需求仍旺，预计2026年负债端稳中向好，资产端权益弹性较强，市场回暖或带来投资修复潜能和业绩提振动能增强。当前板块估值处于低位，具备长期配置价值+短期修复潜能。

风险提示：

1）金融政策监管风险：目前金融科技已纳入严监管，与银、证、险相似，业务对监管政策敏感度高，相关监管政策的出台可能深刻影响行业当前的业务模式与盈利发展空间。

2）宏观经济下行风险，导致银行业资产质量压力超预期抬升。

3）利率下行风险，银行业息差收窄超预期，保险固收类资产配置承压。

4）国外地缘局势恶化，权益市场大幅波动，β属性导致证券板块和保险板块行情波动加剧。

股票投资评级：

强烈推荐（预计6个月内，股价表现强于沪深300指数20%以上）

推　　荐（预计6个月内，股价表现强于沪深300指数10%至20%之间）

中　　性（预计6个月内，股价表现相对沪深300指数±10%之间）

回　　避（预计6个月内，股价表现弱于沪深300指数10%以上）

行业投资评级：

强于大市（预计6个月内，行业指数表现强于沪深300指数5%以上）

中　　性（预计6个月内，行业指数表现相对沪深300指数在±5%之间）

弱于大市（预计6个月内，行业指数表现弱于沪深300指数5%以上）

公司声明及风险提示：

负责撰写此报告的分析师（一人或多人）就本研究报告确认：本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

免责条款：

此报告旨为发给平安证券股份有限公司（以下简称“平安证券”）的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

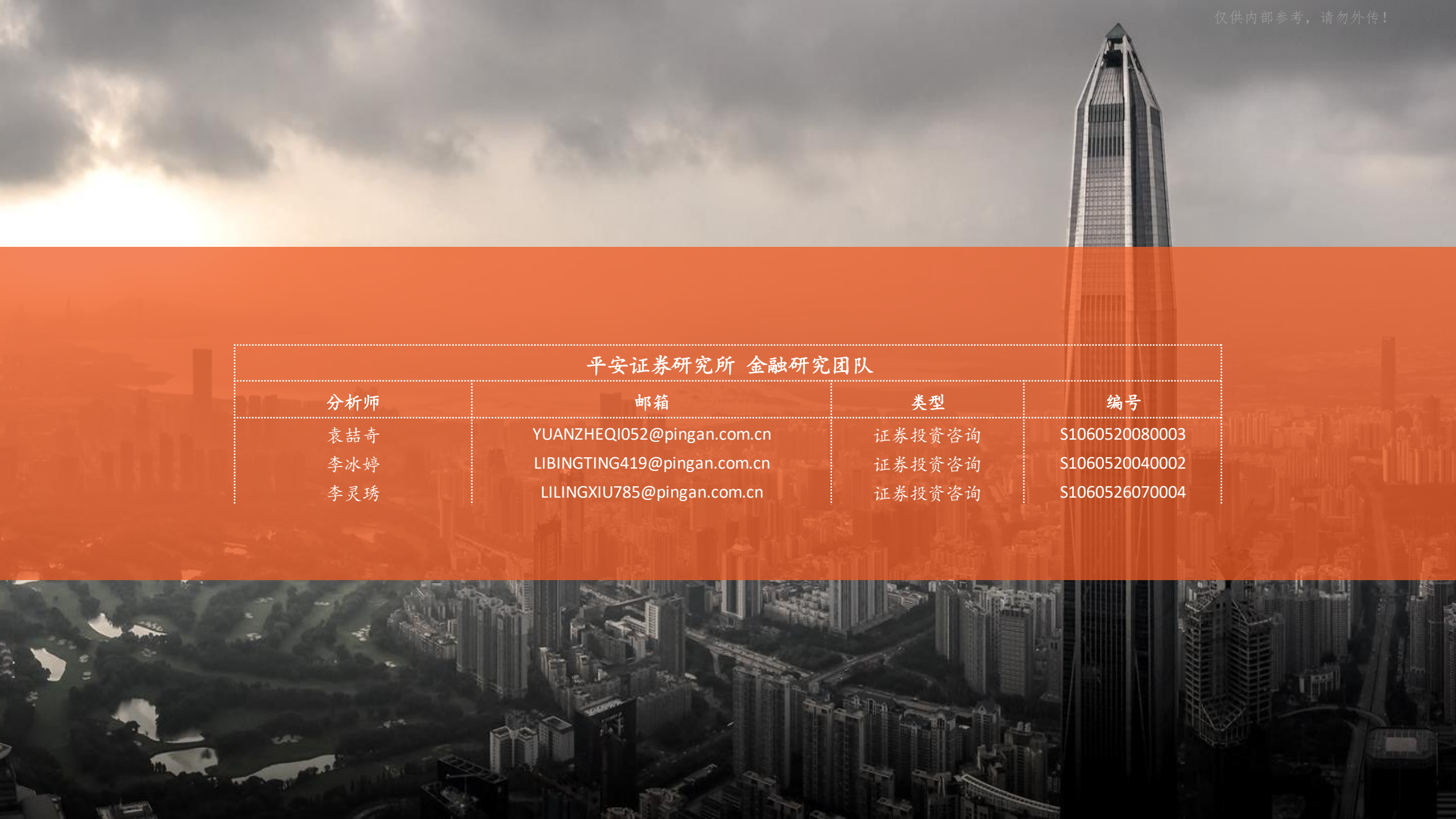
此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司2026版权所有。保留一切权利。

仅供内部参考，请勿外传！



平安证券研究所 金融研究团队			
分析师	邮箱	类型	编号
袁喆奇	YUANZHEQI052@pingan.com.cn	证券投资咨询	S1060520080003
李冰婷	LIBINGTING419@pingan.com.cn	证券投资咨询	S1060520040002
李灵琇	LILINGXIU785@pingan.com.cn	证券投资咨询	S1060526070004