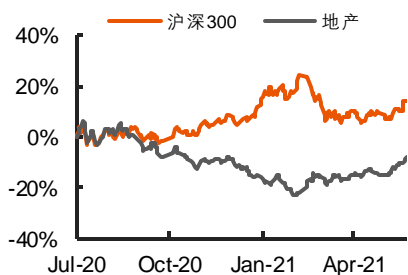


地产政策洞察系列之三

多措并举力促提速，租赁发展进行时

中性（维持）

行情走势图



相关研究报告

《行业深度报告*地产*地产政策洞察系列之二：房地产税改革渐行渐近，全面开征或仍需时日》 2021-05-31
《行业深度报告*地产*地产政策洞察系列之一：首批集中供地开幕，土拍市场有何特征》 2021-05-12

证券分析师

杨侃 投资咨询资格编号
S1060514080002
0755-22621493
yangkan034@pingan.com.cn

研究助理

郑南宏 一般从业资格编号
S1060120010016
zhengnanhong873@pingan.com.cn



事项：

国办印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，从土地、资金、金融、税收支持等方面支持发展保障性租赁住房。

平安观点：

- **大力发展及培育住房租赁市场由来已久。**2015年1月，住建部发布《关于加快培育和发展住房出租市场的指导意见》，提出建立住房出租信息服务平台、积极培育经营住房租赁的机构等意见。2017年《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》确定首批13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点；2019年租金抵扣个税正式实施；2020年中央经济工作会议再次强调要高度重视保障性租赁住房建设。本次《关于加快发展保障性租赁住房的意见》进一步明确加快发展保障性租赁住房，为对此前政策的细化及延续。
- **重点城市住房供需矛盾突出，发展租赁市场势在必行。**2020年我国流动人口规模达3.76亿人，占总人口的26.6%；加上每年800多万高校毕业生，租房需求庞大。相比租赁需求增长，从出租房屋的供给端来看，国际城市租赁房屋占比均在40%以上，而北上深占比仅20%左右。加上近年房价持续上涨，发展租赁住房解决新市民、青年人等群体住房困难显得尤为迫切。根据CIC咨询测算，预计2024年国内租赁市场规模将达到3.1万亿。
- **多措并举，保障租赁住房供应有望大幅提升。**《意见》强调以集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设为主，适当利用新供应国有建设用地建设，提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例，在盘活集体用地、企业闲置用地的同时，不占用过多城市建设用地，租赁用地来源进一步明确。对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储等非居住存量房屋、企事业单位依法取得使用权的土地，《意见》允许用于改建或建设成保障性租赁住房，且不补缴土地价款，增加保障性租赁住房供应的同时降低运营方资金压力。《意见》同时在财政补贴、税收安排、审批流程中提出相应支持政策，预计保障性租赁住房供应有望大幅提升。
- **供需端同时发力，金融支持力度加大。**《意见》明确加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。在房贷整体额度偏紧背景下，信贷资源将进一步向保障性住房倾斜，2021年Q1保障性住房开发贷款余额仅占同期房贷余额的9.4%，预计后续占比有望逐步提升。《意见》支持银行业金融机构发行金融债券用于保障性租赁住房贷款投放、支持企业发行信用类债券用于保障性租赁住房建设运营，着重解决保障性住房的资金来源，拓宽租赁供给主体融资渠道。同时发改委同日发布的“958号文”亦将保障性租赁住房纳入公募REITs试点，为实现租赁重资产“减重”打开了退出通道。

- **支持专业化规模化运营，机构化占比有望提升。**《意见》强调引导多方参与，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”；支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房；允许土地使用权人自建或与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房；企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的，可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券。从投资、运营、融资等维度全面支持机构化管理，机构化运营在品质挂靠、供应链管理、客户获取等方面优势明显，随着政策鼓励支持，预计机构化租赁市场占比有望提升。
- **投资建议：**在人口快速城镇化、核心城市住房供需矛盾依旧突出的背景下，大力发展及培育保障房市场为构建“低端有保障,中端有支持,高端有市场”多层次住房供应体系的重要举措。随着本次《意见》出台，在土地、财税、金融等政策支持下，预计保障性住房供给有望大幅增加，亦利于盘活商业办公、厂房等非居住存量用地，建议关注拥有商业办公、厂房、仓储用地较多的房企。同时无论是存量资产盘活、改造还是后续运营，均需要专业团队的参与，建议关注具备租赁运营经验的房企如万科 A、龙湖集团等。
- **风险提示：**1) 政策执行力度不及预期；2) 保障房建设进度及信贷支持力度不及预期风险；3) 房地产行业金融收紧超预期带来的资金链风险。

正文目录

| | | |
|----|------------------------------|----|
| 一、 | 大力发展及培育住房租赁市场由来已久..... | 5 |
| 二、 | 重点城市住房供需矛盾突出，发展租赁市场势在必行..... | 5 |
| 三、 | 多措并举，保障租赁住房供应有望大幅提升..... | 8 |
| 四、 | 供需两端同时发力，金融支持力度加大..... | 9 |
| 五、 | 支持专业化规模化运营，机构化占比有望提升..... | 9 |
| 六、 | 投资建议..... | 10 |
| 七、 | 风险提示..... | 11 |
| 八、 | 附录..... | 11 |

图表目录

| | | |
|-------|-------------------------------|----|
| 图表 1 | 中央相继出台租赁市场支持政策..... | 5 |
| 图表 2 | 2016-2017 年各地方租赁支持政策持续跟进..... | 5 |
| 图表 3 | 2020 年我国流动人口规模达 3.76 亿人..... | 6 |
| 图表 4 | 全国高校毕业生逐年增长..... | 6 |
| 图表 5 | 代表城市租客年龄逐步增长..... | 6 |
| 图表 6 | 深圳、广州等核心城市常住人口持续增加..... | 7 |
| 图表 7 | 重点城市租赁房屋占比较低（2016 年）..... | 7 |
| 图表 8 | 重点城市供地计划中租赁用地占比（2021 年）..... | 7 |
| 图表 9 | 我国租赁市场空间预测..... | 8 |
| 图表 10 | 《意见》明确保障性租赁住房供应增加的主要举措..... | 8 |
| 图表 11 | 全国保障性住房贷款余额增速放缓..... | 9 |
| 图表 12 | 保障性住房贷款占总房贷余额比例下降..... | 9 |
| 图表 13 | 部分租赁住房资产证券化产品一览..... | 9 |
| 图表 14 | 机构房源市场占比的国际比较..... | 10 |
| 图表 15 | 全国部分重点十城租赁住房机构化比例..... | 10 |

一、 大力发展及培育住房租赁市场由来已久

2015年1月，住建部发布《关于加快培育和发展住房出租市场的指导意见》，提出建立住房出租信息服务平台、积极培育经营住房租赁的机构等意见。2017年5月，住建部发布首部针对住房租赁和销售的法规；7月、8月，相继明确广州、深圳等12城为首批构建租购并举住房体系试点，确定北京、上海等13城为首批利用集体建设用地建设住房租赁试点。2019年租金抵扣个税正式实施。2020年中央经济工作会议再次强调要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，土地供应要向租赁住房建设倾斜，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房等。2015年以来中央层面对租赁住房的支持政策相继出台且相互补充，顶层设计日趋完善。

图表1 中央相继出台租赁市场支持政策



资料来源: 政府官网, 平安证券研究所

2016年国务院发布纲领性稳健《关于加快培育和发展住房出租市场的若干意见》后，各省纷纷出台文件作出响应；而2017明确租赁试点后，相关城市进一步出台发展租赁市场细则。整体而言地方政策主要从金融支持、资产证券化、集体土地租赁住房、出让用地配套租赁用地等多方面支持租赁市场发展。

图表2 2016-2017年各地方租赁支持政策持续跟进



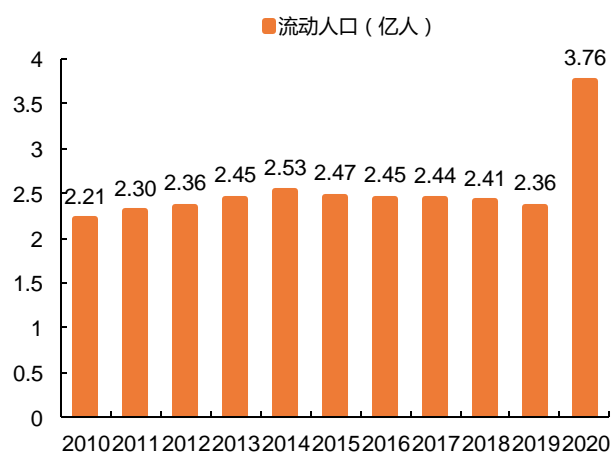
资料来源: 政府官网, 平安证券研究所

整体来看，本次《关于加快发展保障性租赁住房的意见》进一步明确加快发展保障性租赁住房，为对此前政策的细化及延续，同日发改委发布的《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》亦将保障性租赁住房纳入公募REITs试点行业。

二、 重点城市住房供需矛盾突出，发展租赁市场势在必行

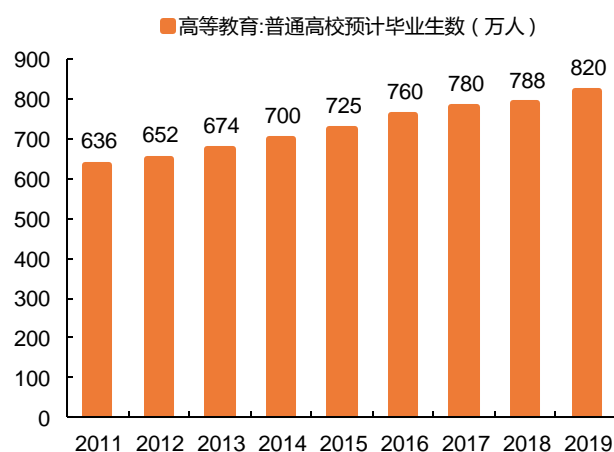
流动人口及高校毕业生租房需求巨大。根据第七次全国人口普查,2020年我国流动人口规模达3.76亿人,占总人口的26.6%,加上每年800多万高校毕业生,均存在庞大的租房需求。同时,随着房价上涨,首次置业人群购房压力逐渐加大。以上海为例,参考上海市房产交易中心数据,2020年12月二手房成交均价为每平方米42756元,假设以首付35%、基准利率4.65%、贷款期限30年的商业贷款方式购买100平住房,平均月供14330元/月,已达到相同面积月租金1.8倍。从链家调查的北京、成都租客平均年龄来看,均呈现逐年上升的趋势。本次《意见》中亦明确保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题,以建筑面积不超过70平方米的小户型为主,租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

图表3 2020年我国流动人口规模达3.76亿人



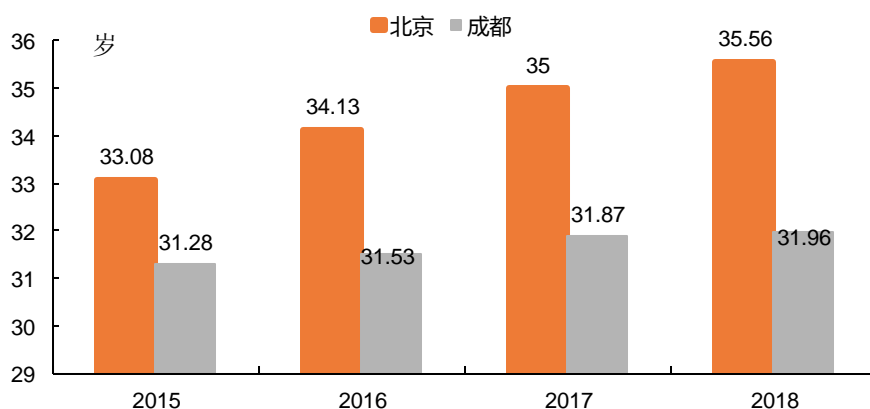
资料来源:Wind, 第七次人口普查, 平安证券研究所

图表4 全国高校毕业生逐年增长



资料来源:Wind, 平安证券研究所

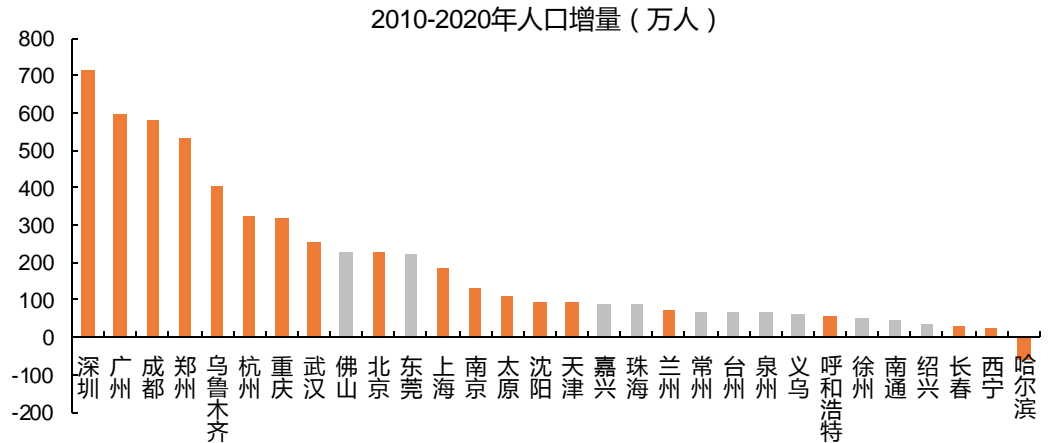
图表5 代表城市租客年龄逐步增长



资料来源:Wind, 平安证券研究所

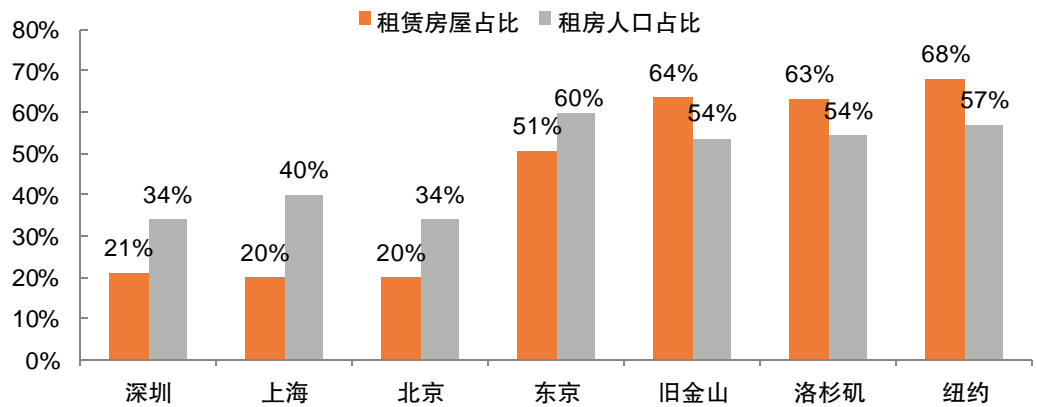
相较于需求增长,重点城市租房供给不足。相比租赁需求增长,从出租房屋的供给端来看,国际城市租赁住房占比均在40%以上,而上海、深圳和北京的占比均处在20%-21%之间,加上核心城市房价近年持续上涨,中长期来看租房供给仍相对不足。本次《意见》亦提出人口净流入的大城市和省级人民政府确定的城市,应提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例,年度住宅用地供应计划中单列租赁住房用地计划,持续完善土地支持政策。目前北上广深等重点城市2021年供地计划均已明确租赁住房用地比例,如北京2021年住宅用地供应量中租赁住房用地占比达30%。

图表6 深圳、广州等核心城市常住人口持续增加



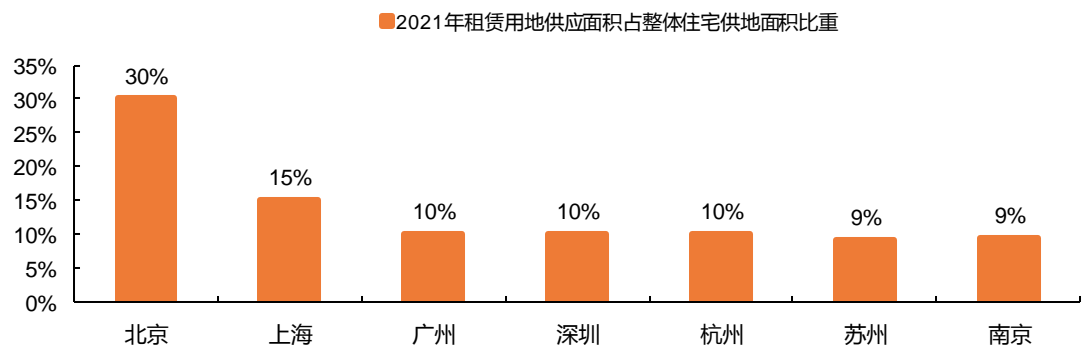
资料来源: 国家统计局, 平安证券研究所

图表7 重点城市租赁房屋占比较低 (2016年)



资料来源: Wind, 平安证券研究所

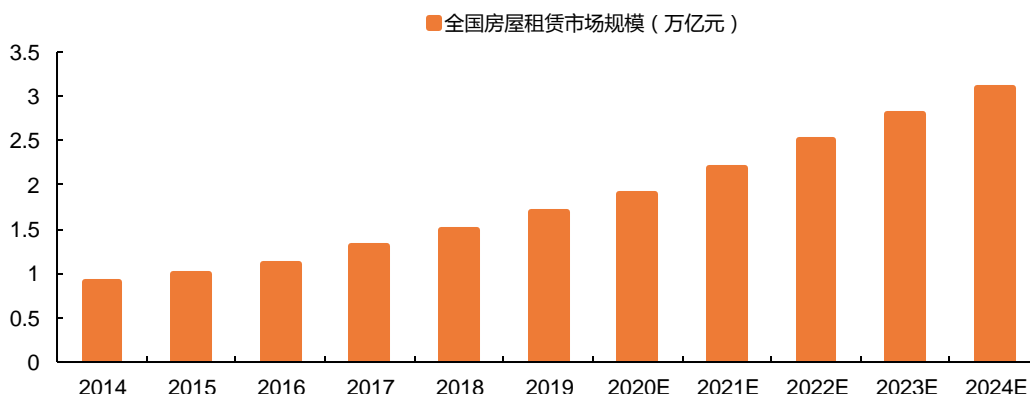
图表8 重点城市供地计划中租赁用地占比 (2021年)



资料来源: 各政府官网, 平安证券研究所

从中长期来看, 租赁市场空间依旧广阔。根据 CIC 咨询测算, 2020 年国内租赁市场规模达 1.9 万亿, 预计 2024 年国内租赁市场规模将达到 3.1 万亿。

图表9 我国租赁市场空间预测



资料来源:灼识咨询,贝壳招股书,平安证券研究所

三、多措并举，保障租赁住房供应有望大幅提升

《意见》从用地来源、闲置及低效资产盘活、财政补贴、税收安排等多方面发力，增加保障租赁住房供应。用地方面，强调以集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设为主，适当利用新供应国有建设用地建设，同时提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例、单列租赁住房用地计划，在盘活集体用地、企业闲置用地的同时，不占用过多城市建设用地，租赁用地来源进一步明确。

对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储等非居住存量房屋、企事业单位依法取得使用权的土地，《意见》允许用于改建或建设成保障性租赁住房，且不补缴土地价款；保障性租赁住房用地允许出让价款分期收取，在盘活低效及闲置资产、增加保障性租赁住房供应同时降低运营方资金压力。

《意见》同时在财政补贴、税收安排、审批流程中提出相应支持政策，如对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费，预计保障性租赁住房供应有望大幅提升。

图表10 《意见》明确保障性租赁住房供应增加的主要举措

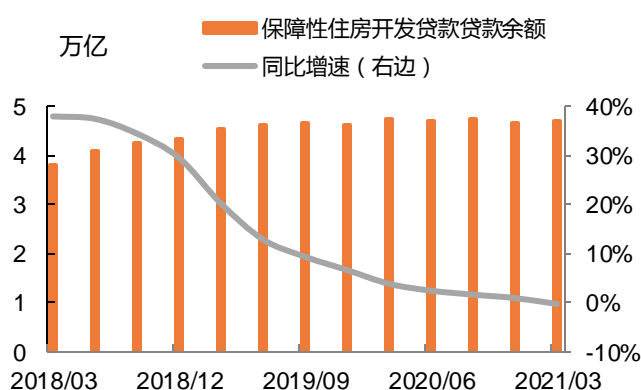
| 序号 | 增加供应方式 | 补充说明 |
|----|-----------------|--|
| 1 | 利用集体经营性建设用地建设 | —— |
| 2 | 利用企事业单位自有闲置土地 | 允许用于建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补缴土地价款 |
| 3 | 改造存量闲置房屋 | 允许对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋进行改建；用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款 |
| 4 | 利用产业园区配套用地建设 | 产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积比重上限由7%提高到15%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房 |
| 5 | 适当利用新供应国有建设用地建设 | —— |

资料来源:《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，平安证券研究所

四、 供需两端同时发力，金融支持力度加大

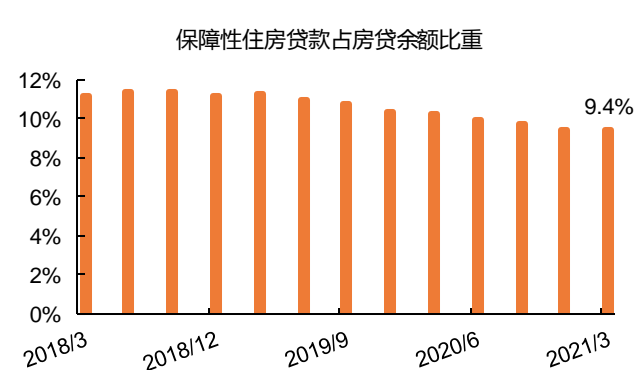
《意见》明确加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款，在实施房地产信贷管理时予以差异化对待。在房贷整体额度偏紧背景下，信贷资源将进一步向保障性住房倾斜，2021年Q1全国主要金融机构保障性住房开发贷款余额为4.72万亿，同比下降0.2%；占同期房贷余额的9.4%，与2020年末占比基本持平，且呈稳中向下的趋势。预计随着本次相关支持政策的出台，后续保障性住房贷款占比有望逐步提升。

图表11 全国保障性住房贷款余额增速放缓



资料来源:Wind, 平安证券研究所

图表12 保障性住房贷款占总房贷余额比例下降



资料来源:Wind, 平安证券研究所

《意见》明确支持银行业金融机构发行金融债券，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放；支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券，用于保障性租赁住房建设运营，支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设，着重解决保障性住房的资金来源，拓宽租赁供给主体融资渠道。同时发改委同日发布的“958号文”亦将保障性租赁住房纳入公募REITs试点，打开其退出通道，真正实现重资产“减重”。

图表13 部分租赁住房资产证券化产品一览

| 项目名称 | 发行总额(亿元) |
|------------------------------|----------|
| 国开-上海地产第二期公共租赁住房资产支持专项计划 | 28.00 |
| 中联前海开源-华发租赁住房一号第三期资产支持专项计划 | 23.07 |
| 中联前海开源-华发租赁住房一号第一期资产支持专项计划 | 15.48 |
| 中信建投-远洋地产长租公寓1号第一期资产支持专项计划 | 3.08 |
| 中联前海开源-华发租赁住房一号第二期资产支持专项计划 | 11.29 |
| 中联前海开源-碧桂园租赁住房一号第一期资产支持专项计划 | 17.17 |
| 中联前海开源-保利地产租赁住房一号第一期资产支持专项计划 | 17.17 |
| 中联前海开源-恒大租赁住房一号第一期资产支持专项计划 | 11.80 |
| 中信证券-泰禾集团慕盛长租公寓1号资产支持专项计划 | 8.11 |
| 华能信托-开源-世茂住房租赁资产支持专项计划 | 2.00 |

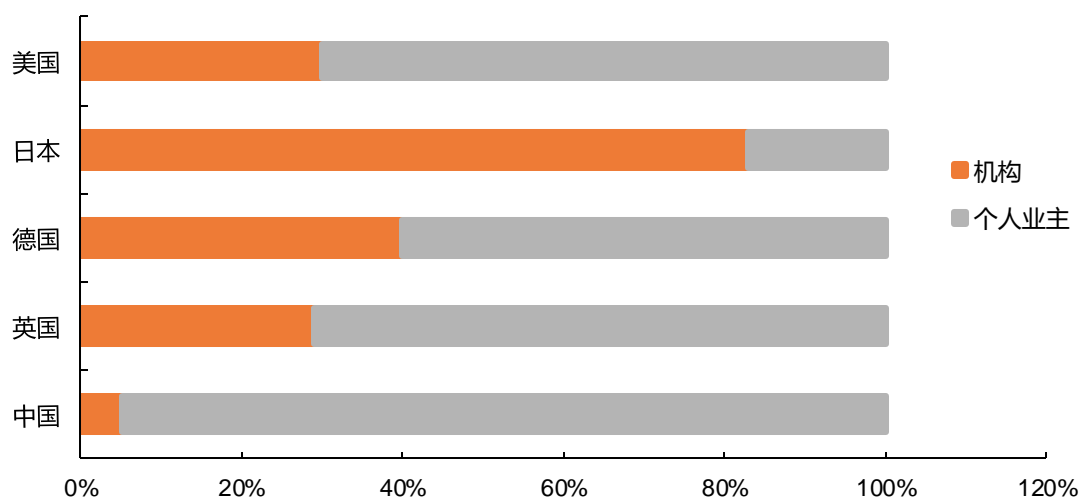
资料来源: Wind, 平安证券研究所

五、 支持专业化规模化运营，机构化占比有望提升

《意见》强调引导多方参与，明确充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”；支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房；允许土地使用权人自建或其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房；企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的，可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券，从投资、运营、融资等维度全面支持机构化管理。

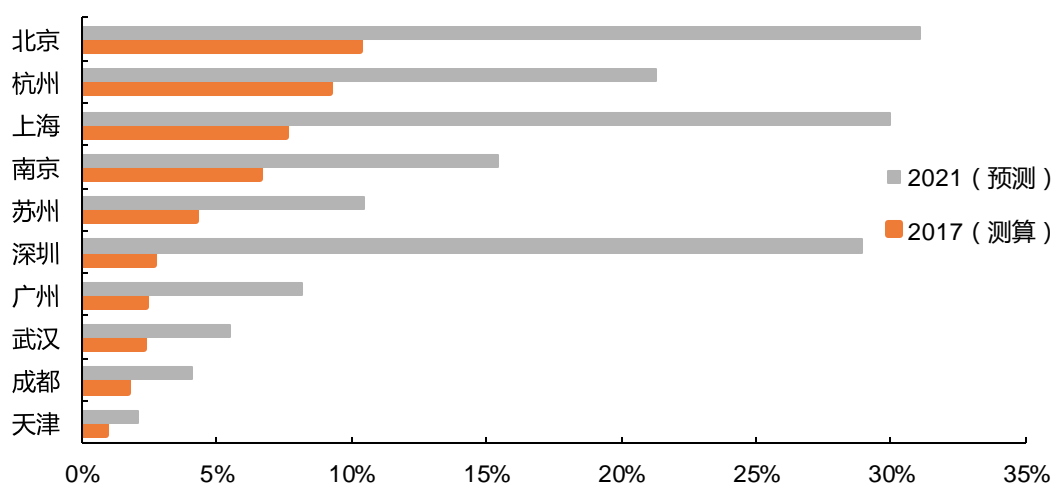
从国际经验上看，B2C 房源市场占有率平均在 30% 以上。日本的 B2C 市场占有率高达 83%，国内目前 B2C 机构化占有率不到 5%。机构化运营在品质挂靠、供应链管理、客户获取等方面优势明显，随着政策鼓励支持，预计机构化租赁市场占比有望提升。

图表14 机构房源市场占比的国际比较



资料来源: 链家, 平安证券研究所

图表15 全国部分重点十城租赁住房机构化比例



资料来源: 链家, 平安证券研究所

六、投资建议

在人口快速城镇化、核心城市住房供需矛盾依旧突出的背景下，大力发展及培育保障房市场为构建“低端有保障,中端有支持,高端有市场”多层次住房供应体系的重要举措。随着本次《意见》出台，在土地、财税、金融等政策支持下，预计保障性住房供给有望大幅增加，亦利于盘活商业办公、厂房等非居住存量用地，建议关注拥有商业办公、厂房、仓储用地较多的房企。同时无论是存量资产盘活、改造还是后续运营，均需要专业团队的参与，建议关注具备租赁运营经验的房企如万科 A、龙湖集团等。

七、风险提示

1) 政策执行力度不及预期；2) 保障房建设进度及信贷支持力度不及预期风险；3) 房地产行业金融收紧超预期带来的资金链风险。

八、附录

国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见

国办发〔2021〕22号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

近年来，各地区、各有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，扎实推进住房保障工作，有效改善了城镇户籍困难群众住房条件，但新市民、青年人等群体住房困难问题仍然比较突出，需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。经国务院同意，现就加快发展保障性租赁住房，促进解决好大城市住房突出问题，提出以下意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。

二、基础制度

(一) 明确对象标准。保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，准入和退出的具体条件、小户型的具体面积由城市人民政府按照保基本的原则合理确定。

(二) 引导多方参与。保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”，主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施。支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。

(三) 坚持供需匹配。城市人民政府要摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况，结合现有租赁住房供求和品质状况，从实际出发，因城施策，采取新建、改建、改造、租赁补贴和将政

府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，切实增加供给，科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标和政策措施，制定年度建设计划，并向社会公布。

（四）严格监督管理。城市人民政府要建立健全住房租赁管理服务平台，加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督，强化工程质量安全监管。保障性租赁住房不得上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。

（五）落实地方责任。城市人民政府对本地区发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题负主体责任。省级人民政府对本地区发展保障性租赁住房工作负总责，要加强组织领导和监督检查，对城市发展保障性租赁住房情况实施监测评价。

三、支持政策

（一）进一步完善土地支持政策。

1. 人口净流入的大城市和省级人民政府确定的城市，在尊重农民集体意愿的基础上，经城市人民政府同意，可探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房；应支持利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性建设用地建设保障性租赁住房；农村集体经济组织可通过自建或联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房；建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。

2. 人口净流入的大城市和省级人民政府确定的城市，对企事业单位依法取得使用权的土地，经城市人民政府同意，在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许用于建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式；允许土地使用权人自建或与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

3. 人口净流入的大城市和省级人民政府确定的城市，经城市人民政府同意，在确保安全的前提下，可将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由 7% 提高到 15%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅；鼓励将产业园区中各工业项目的配套比例对应的用地面积或建筑面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房。

4. 对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，经城市人民政府同意，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房；用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

5. 人口净流入的大城市和省级人民政府确定的城市，应按照职住平衡原则，提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例，在编制年度住宅用地供应计划时，单列租赁住房用地计划、优先安排、应保尽保，主要安排在产业园区及周边、轨道交通站点附近和城市建设重点片区等区域，引导产城人融合、人地房联动；保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，其中以出让或租赁方式供应的，可将保障性租赁住房租赁价格及调整方式作为出让或租赁的前置条件，允许出让价款分期收取。新建普通商品住房项目，可配建一定比例的保障性租赁住房，具体配建比例和管理方式由市县人民政府确定。鼓励在地铁上盖物业中建设一定比例的保障性租赁住房。

（二）简化审批流程。各地要精简保障性租赁住房项目审批事项和环节，构建快速审批流程，提高项目审批效率。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，可由市县人民政府组织有关部门联合审查建设方案，出具保障性租赁住房项目认定书后，由相关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。探索将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段。实行相关各方联合验收。

（三）给予中央补助资金支持。中央通过现有经费渠道，对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助。

（四）降低税费负担。综合利用税费手段，加大对发展保障性租赁住房的支持力度。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

（五）执行民用水电气价格。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

（六）进一步加强金融支持。

1. 加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款；按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款。完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。

2. 支持银行业金融机构发行金融债券，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券，用于保障性租赁住房建设运营。企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的，可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券。支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设。

四、组织实施

（一）做好政策衔接。各地要把解决新市民、青年人等群体住房困难问题摆上重要议事日程，高度重视保障性租赁住房建设。要对现有各类政策支持租赁住房进行梳理，包括通过利用集体建设用地建设租赁住房试点、中央财政支持住房租赁市场发展试点、非房地产企业利用自有土地建设租赁住房试点、发展政策性租赁住房试点建设的租赁住房等，符合规定的均纳入保障性租赁住房规范管理，不纳入的不得享受利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房不补缴土地价款等国家保障性租赁住房的专门支持政策。

（二）强化部门协作。住房城乡建设部要加强对发展保障性租赁住房工作的组织协调和督促指导，会同有关部门组织做好发展保障性租赁住房情况监测评价，及时总结宣传经验做法。国家发展改革委、财政部、自然资源部、人民银行、税务总局、银保监会、证监会等部门和单位要加强政策协调、工作衔接，强化业务指导、调研督促。各有关部门和单位要按职责分工，加强协作、形成合力，确保各项政策落实到位。

平安证券研究所投资评级：

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 指数在 $\pm 10\%$ 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 $\pm 5\%$ 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：

此报告旨在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 2021 版权所有。保留一切权利。

平安证券

平安证券研究所

电话：4008866338

深圳

深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座 25 层
邮编：518033

上海

上海市陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 26 楼
邮编：200120
传真：(021) 33830395

北京

北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心北楼 15 层
邮编：100033