

## 国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》

政策点评

### 行业评级:

证券分析师: 牛畅

执业证书编号: S0630115060032

电话: 021-20333451

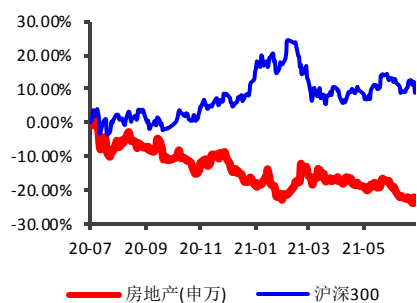
邮箱: niuch@longone.com.cn

联系人: 任晓帆

电话: 021-20333619

邮箱: rxf@longone.com.cn

### 行业走势图



### 相关研究报告

### ◎投资要点:

◆7月2日, 国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》(以下简称《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。

◆明确加快发展保障性租赁住房的基础制度。意见提出了明确对象标准、引导多方参与、坚持供需匹配、严格监督管理、落实地方责任五项基础制度。《意见》明确了对象标准, 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。保障性住房主要强调了以下几个特征: 一是市场化主导, 政府给予扶持政策; 二是低租金, 小户型; 三是多渠道供应, 以存量为主; 四是有良好配套, 供需匹配, 避免以租代售。

◆《意见》从简化审批流程、降低税费负担等方面推出了多项精准措施来促进保障性租赁住房项目建设。在简化审批流程方面, 《意见》指出, 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。在降低税费负担方面, 《意见》提出要综合利用税费手段, 加大对发展保障性租赁住房的支持力度。《意见》还指出要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。

◆利益协调合理, 充分发挥市场积极性。《意见》明确, 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, 主要利用存量土地和房屋建设, 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, 为平衡参与主体利益诉求、构建主动参与激励机制作出较为合理的规划。

◆进一步加强金融支持, 差异化对待房地产信贷管理。《意见》还表示将对保障性租赁住房进一步加强金融支持, 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异化对待。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。

◆此次政策的出台有利于降低中低收入阶层、新市民的住房负担, 各类保障性租赁住房项目面临的障碍有望突破, 适合新市民、青年人等群体的租赁住房规模扩大, 能够有效缓解住房租赁市场供给结构错配的问题。同时利用存量市场发展保障性住房有助于调动租赁企业积极性, 提高供给规模, 通过支持专

业化、规模化住房租赁企业参与保障性租赁住房，培育发展成熟的住房租赁市场。进一步的金融支持以及差异化对待房地产信贷管理也使得未来保障性租赁住房的融资环境获得改善，改变企业融资难的问题。在《意见》的指引下，我们认为保障性住房的实施将会更加顺畅，各地特别是大城市必定会积极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，让每个人都实现住有所居的目标。

◆风险提示：政策推行不及预期；行业金融监管力度超预期。

## 分析师简介:

牛畅: 高端制造业组长, 8年行业分析经验。

## 附注:

### 一、市场指数评级

看多——未来6个月内上证综指上升幅度达到或超过20%

看平——未来6个月内上证综指波动幅度在-20%—20%之间

看空——未来6个月内上证综指下跌幅度达到或超过20%

### 二、行业指数评级

超配——未来6个月内行业指数相对强于上证指数达到或超过10%

标配——未来6个月内行业指数相对上证指数在-10%—10%之间

低配——未来6个月内行业指数相对弱于上证指数达到或超过10%

### 三、公司股票评级

买入——未来6个月内股价相对强于上证指数达到或超过15%

增持——未来6个月内股价相对强于上证指数在5%—15%之间

中性——未来6个月内股价相对上证指数在-5%—5%之间

减持——未来6个月内股价相对弱于上证指数5%—15%之间

卖出——未来6个月内股价相对弱于上证指数达到或超过15%

### 四、风险提示

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用,并不构成对客户投资建议,并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证,建议客户如有任何疑问应当咨询独立财务顾问并独自进行投资判断。

### 五、免责声明

本报告基于本公司研究所及研究人员认为可信的公开资料或实地调研的资料,但对这些信息的真实性、准确性和完整性不做任何保证。本报告仅反映研究员个人出具本报告当时的分析和判断,并不代表东海证券股份有限公司,或任何其附属或联营公司的立场,本公司可能发表其他与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告可能因时间等因素的变化而变化从而导致与事实不完全一致,敬请关注本公司就同一主题所出具的相关后续研究报告及评论文章。在法律允许的情况下,本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易,并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务,本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之间已经了解或使用其中的信息。

分析师承诺“本人及直系亲属与本报告中涉及的内容不存在利益关系”。本报告仅供“东海证券股份有限公司”客户、员工及经本公司许可的机构与个人阅读。

本报告版权归“东海证券股份有限公司”所有,未经本公司书面授权,任何人不得对本报告进行任何形式的翻版、复制、刊登、发表或者引用。

### 六、资格说明

东海证券股份有限公司是经中国证监会核准的合法证券经营机构,已经具备证券投资咨询业务资格。我们欢迎社会监督并提醒广大投资者,参与证券相关活动应当审慎选择具有相当资质的证券经营机构,注意防范非法证券活动。

## 上海 东海证券研究所

地址: 上海市浦东新区东方路1928号 东海证券大厦  
网址: [Http://www.longone.com.cn](http://www.longone.com.cn)  
电话: (8621) 20333619  
传真: (8621) 50585608  
邮编: 200215

## 北京 东海证券研究所

地址: 北京市西三环北路87号国际财经中心D座15F  
网址: [Http://www.longone.com.cn](http://www.longone.com.cn)  
电话: (8610) 66216231  
传真: (8610) 59707100  
邮编: 100089