

证券研究报告—动态报告/行业快评

房地产开发Ⅲ

国新办“努力实现全体人民住有所居有关情况”会议点评

超配

2021年09月01日

住房保障强调租购并举，商品房政策稳定期到来

证券分析师：任鹤 010-88005315 renhe@guosen.com.cn 证券投资咨询执业资格证书编码：S0980520040006
 证券分析师：王粤雷 0755-81981019 wangyuelei@guosen.com.cn 证券投资咨询执业资格证书编码：S0980520030001
 联系人：王静 021-60893314 wangjing20@guosen.com.cn

事项：

2021年8月31日，国务院新闻办公室举行“努力实现全体人民住有所居有关情况”新闻发布会，住建部部长王蒙徽、副部长倪虹、副部长黄艳围绕努力实现全体人民住有所居介绍有关情况，并答记者问。

评论：

■ 住房保障体系建设成果显著，未来将着力增加保障性租赁住房供应

中国已经建成了世界上最大的住房保障体系，针对城镇户籍的低保、低收入住房困难家庭做到了应保尽保。从1994年到2007年，全国共建设廉租房、经济适用房等保障性住房1000多万套。2008年大规模实施保障性安居工程以来，全国累计开工建设各类保障性住房和棚改安置住房7800多万套，有2200多万困难群众取得了住房补贴，帮助2亿多困难群众改善住房条件，低保、低收入住房困难家庭基本实现应保尽保，中等偏下收入家庭住房条件有效改善。

未来住房保障体系的发展重点将从中低收入家庭转向青年群体，从出售转向出租，增加保障性租赁住房供应。目前，中国房屋总量供应充足，2019年城镇居民人均住房建筑面积已达到39.8平方米。但人口流动加速导致住房矛盾从总量短缺转为结构性供给不足。在人口净流入的大中型城市，青年群体往往不满足以往保障性住房要求的“中低收入”等条件，但由于积蓄不足，短期内买房也有困难，因此通过供应足量的租赁住房解决这群新市民的居住困难问题成为住房保障工作的重中之重。

表1：中国住房保障体系构成

类别	保障对象	保障方式	产权	面积限制	供地方式
廉租房	城市低收入、住房困难家庭	出租	无产权	≤50㎡	划拨
公租房	城镇低保、低收入、住房困难家庭	出租	无产权	≤60㎡	划拨/出让
保障性租赁住房	住房困难的新市民、青年人	出租	无产权	≤70㎡	多种来源
经济适用房	城镇中低收入、住房困难家庭	出售	有限产权	≤60㎡	划拨
共有产权房	城市有一定经济实力、买不起房子的家庭	出售	有限产权	≤90㎡	招拍挂

资料来源：政府官网公告，国信证券经济研究所整理

■ 重视城市建设的品质和安全，未来城市发展强调存量提质改造和增量结构调整并重

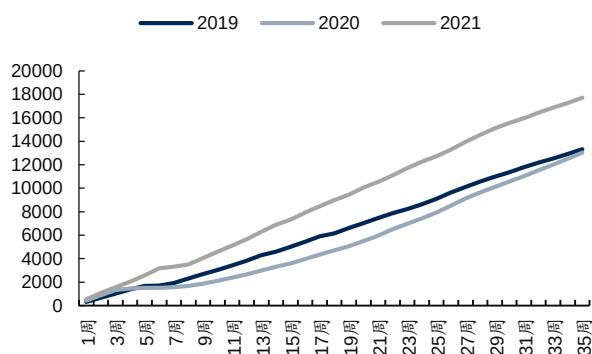
会议提到，城市发展需要由大规模增量建设，转为存量提质改造和增量结构调整并重。要控制大规模拆除旧城旧区，这也是考虑到，有些地方大拆大建后，给群众租房带来困难，所以要控制住房租金涨幅，降低市民尤其是低收入困难群体的租房成本。相应的，当前全面推进老旧小区改造，鼓励房屋所有者、租户都来参与城市更新。在完善水电路气信等配套基础设施、消除安全隐患的基础上，因地制宜增加养老、托育、便利店等公共服务设施，推动有条件的楼宇加装电梯、完善物业管理，改善老旧小区居民的居住条件和生活环境。

■ 继续强调“房住不炒”，商品房政策稳定期到来

会上再次强调坚持“房住不炒”定位，实现“稳房价，稳地价，稳预期”。针对商品房交易市场，要求（1）落实城市主体责任，不把房地产作为短期刺激经济的手段，多策并举，促进房地产市场平稳健康发展；（2）建立人、房、地、钱四位一体的联动新机制，因城施策，因地制宜，坚持从实际出发，不搞“一刀切”；（3）建立监测预警和评价考核新机制，常态化开展月度监测、季度评价、年度考核，切实防范和化解市场风险。

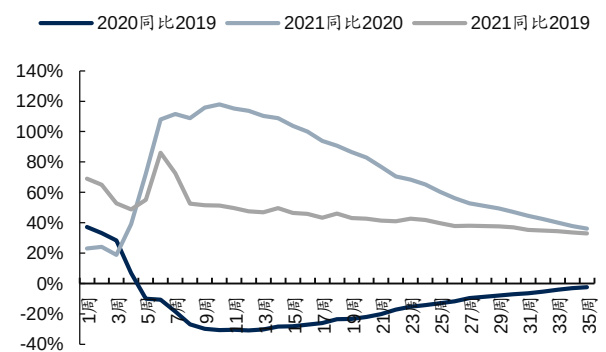
今年以来，在多项房地产调控政策的有力影响下，样本城市销售增速逐步趋稳，调控政策效果显现。2021 年截至上周，我们跟踪的 28 城商品住宅销售面积合计 17980 万 m²，相对 2020 年同期增长 38%，相对 2019 年同期增长 35%。我们预期，商品房政策将进入长期稳定阶段。

图 1：28 城商品住宅销售面积（单位：万 m²）



资料来源：iFinD、国信证券经济研究所整理

图 2：28 城商品住宅销售面积增速



资料来源：iFinD、国信证券经济研究所整理

■ 投资建议：商品房调控并未加码，坚定看好优质开发商估值修复

当前国家加强住房保障的方式是“租购并举”，并未提及去市场化、强行降低买房难度，而是推动加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，稳妥实施房地产长效机制，商品房调控并未加码，预计政策稳定期到来。此外，第二批集中供地政策的改进使得土地“自由竞争”减弱，地产底层逻辑改善，我们看好优质开发商的估值修复。建议关注公司治理优秀、运营稳健、财务安全、拓展手段多样的开发房企保利地产、金地集团、华润置地、龙湖集团。

■ 风险提示

1、保障性租赁住房供给增加冲击商品房市场需求，销售景气度下降；2、土拍新政仍难以显著改善利润率，自由竞争减弱导致行业出清的滞后。

相关研究报告:

- 《统计局数据背后的行业图景（二）：低库存是关键线索，景气拐点仍需观察》——2021-08-17
- 《重大事件快评：土地“自由竞争”的减弱，地产底层逻辑的改善》——2021-08-11
- 《八部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知点评：促进有序经营，助力长远发展》——2021-07-25
- 《统计局6月房地产数据点评：销售投资增幅收窄但热度依旧，土地市场降温仍需等待》——2021-07-17
- 《土地出让金划转税务征收政策点评：并非针对地产，但潜在影响值得关注》——2021-06-07

国信证券投资评级

类别	级别	定义
股票 投资评级	买入	预计6个月内，股价表现优于市场指数20%以上
	增持	预计6个月内，股价表现优于市场指数10%-20%之间
	中性	预计6个月内，股价表现介于市场指数±10%之间
	卖出	预计6个月内，股价表现弱于市场指数10%以上
行业 投资评级	超配	预计6个月内，行业指数表现优于市场指数10%以上
	中性	预计6个月内，行业指数表现介于市场指数±10%之间
	低配	预计6个月内，行业指数表现弱于市场指数10%以上

分析师承诺

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于本人的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

风险提示

本报告版权归国信证券股份有限公司（以下简称“我公司”）所有，仅供我公司客户使用。未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式使用、复制或传播。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以我公司向客户发布的本报告完整版本为准。本报告基于已公开的资料或信息撰写，但我公司不保证该资料及信息的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映我公司于本报告公开发布当日的判断，在不同时期，我公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。我公司或关联机构可能会持有本报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。我公司不保证本报告所含信息及资料处于最新状态；我公司将随时补充、更新和修订有关信息及资料，但不保证及时公开发布。

构成对任何个人的投资建议。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，我公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

证券投资咨询业务的说明

本公司具备中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。证券投资咨询业务是指取得监管部门颁发的相关资格的机构及其咨询人员为证券投资者或客户提供证券投资的相关信息、分析、预测或建议，并直接或间接收取服务费用的活动。

证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式，指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向客户发布的行

国信证券经济研究所

.....

深圳

深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦 18 层

邮编：518001 总机：0755-82130833

上海

上海浦东民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 12 楼

邮编：200135

北京

北京西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券 9 层

邮编：100032