

2010-06-16

行业研究 / 跟踪报告

房地产

中性 / 维持评级

分析师

鱼晋华

SAC 执业证书编号:S1000208120162
+755-82492232 yujinhua@lhzq.com

联系人

周雅婷

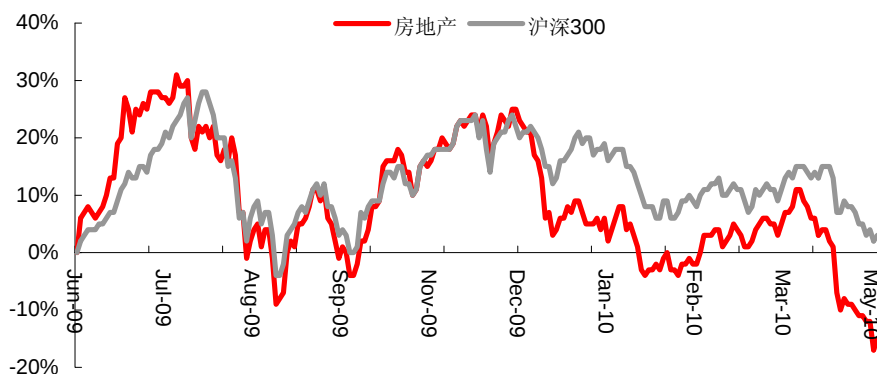
0755-82125148 zhouty@lhzq.com

雷声很大，期待雨水的降临

—《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》的点评

- 住房和城乡建设部等七部门联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》12 日正式对外发布，旨在解决城市中等偏低收入家庭住房困难，我们的评论如下：
- 在我国当前的住房保障体系当中，经济适用房与廉租房是两种主要形式。但在建设和分配中，经济适用房被过度强化的商品属性替代了其社会保障属性，在很多城市都存在建设标准失控，导致经济适用房以大户型居多，同时购买对象界定模糊等诸多问题。而廉租房的覆盖对象仅限于具有“非农业住户的最低收入家庭和其他需要保障的特殊家庭”，从而导致大量的流动性人口和进城务工的农民工被排除在住房保障体系之外。
- 七部委此次颁布的指导意见是首次提出对城市中等偏下低收入人群和外来务工人员实行住房保障覆盖，首次从政府层面将以前无法享受廉租房、经济适用房及棚户区改造的城市“夹心层”纳入住房保障计划。我们认为这既是对我国住房保障体系的完善，同时也是此轮房地产调控中政府保民生思想的再度提升。
- 我们注意到此次意见对公共租赁住房的房源筹集和资金投入做出了一些方向性的指导，但与以往的思想相比新意不多。可见在涉及中央及地方资金投入等利益分配问题上政府仍没有找到更为有效的解决方案，而我们认为这将成为影响廉租房、公共租赁住房未来投资规模和实际福利保障效果的最主要因素。中央政府保守的财政补贴投入及地方在土地出让金支出上的博弈依旧会成为制约住房保障长效机制建立的因素。
- 基于本次房地产市场调控与地方政绩挂钩的行政举措，我们预期一定时期之内政策的执行力度将超越历史。但要避免本轮住房保障建设的热潮再度成为又一场先紧后松，雷声大雨点小的运动式调控，还需要在中央和地方的收入分配，以及各级政府财权和事权更加对等的制度上进行适度的配套改革。

最近 52 周股价表现



事件

住房和城乡建设部等七部门联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》12日正式对外发布，旨在解决城市中等偏低收入家庭住房困难，要点如下：

- ✓ 公共租赁住房供应对象主要是城市中等偏下收入住房困难家庭。有条件的地区，可以将新就业职工和有稳定职业并在城市居住一定年限的外来务工人员纳入供应范围。已享受廉租住房实物配租和经济适用住房政策的家庭，不得承租公共租赁住房。
- ✓ 公共租赁住房出租人与承租人应当签订书面租赁合同。公共租赁住房租赁合同期限一般为3至5年，合同示范文本由省、自治区、直辖市住房城乡建设（住房保障）部门制订。
- ✓ 公共租赁住房房源通过新建、改建、收购、在市场上长期租赁住房等方式多渠道筹集。新建公共租赁住房以配建为主，也可以相对集中建设。各地要把公共租赁住房建设用地纳入年度土地供应计划，予以重点保障，所建住房只能租赁，不得出售。成套建设的公共租赁住房，单套建筑面积要严格控制在60平方米以下。
- ✓ 市、县人民政府要通过直接投资、资本金注入、投资补助、贷款贴息等方式，加大对公共租赁住房建设和运营的投入。省、自治区人民政府要给予资金支持。中央以适当方式给予资金补助。

我们的评论

在我国当前的住房保障体系当中，经济适用房与廉租房是两种主要形式。但在建设和分配中，经济适用房被过度强化的商品属性替代了其社会保障属性，在很多城市都存在建设标准失控，导致经济适用房以大户型居多，同时购买对象界定模糊等诸多问题。而廉租房的覆盖对象仅限于具有“非农业住户的最低收入家庭和其他需要保障的特殊家庭”，从而导致大量的流动性人口和进城务工的农民工被排除在住房保障体系之外。

七部委此次颁布的指导意见是首次提出对城市中等偏下低收入人群和外来务工人员实行住房保障覆盖，首次从政府层面将以前无法享受廉租房、经济适用房及棚户区改造的城市“夹心层”纳入住房保障计划。我们认为这既是对我国住房保障体系的完善，同时也是此轮房地产调控中政府保民生思想的再度提升。

我们注意到此次意见对公共租赁住房的房源筹集和资金投入做出了一些方向性的指导，但与以往的思想相比新意不多。可见在涉及中央及地方资金投入等利益分配问题上政府仍没有找到更为有效的解决方案，而我们认为这将成为影响廉租房、公共租赁住房未来投资规模和实际福利保障效果的最主要因素。中央政府保守的财政补贴投入及地方在土地出让金支出上的博弈依旧会成为制约住房保障长效机制建立的因素。

基于本次房地产市场调控与地方政绩挂钩的行政举措，我们预期一定时期之内政策的执行力度将超越历史。但要避免本轮住房保障建设的热潮再度成为又一场先紧后松，雷声大雨点小的运动式调控，还需要在中央和地方的收入分配，以及各级政府财权和事权更加对等的制度上进行适度的配套改革。

表 1 1990 年以来我国颁布的与住房保障有关的政策法规

颁布日期	政策法规名称
[2010-06-08]	住房和城乡建设部等七部委关于加快发展公共租赁住房的指导意见
[2010-04-23]	关于加强廉租住房管理有关问题的通知
[2010-04-22]	住房和城乡建设部关于加强经济适用住房管理有关问题的通知
[2010-04-16]	住房和城乡建设部关于做好城市和国有工矿棚户区改造规划编制工作的通知
[2010-02-05]	关于切实落实相关财政政策积极推进城市和国有工矿棚户区改造工作的通知
[2009-12-24]	关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见
[2009-05-22]	2009-2011 年廉租住房保障规划
[2009-05-22]	关于印发 2009-2011 年廉租住房保障规划的通知
[2009-05-22]	关于印发 2009-2011 年廉租住房保障规划的通知
[2009-02-18]	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发《经济适用住房开发贷款管理办法》的通知
[2009-01-03]	廉租住房建设贷款管理办法
[2008-03-01]	财政部国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知
[2008-03-01]	财政部国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知
[2008-01-01]	中央廉租住房保障专项补助资金实施办法
[2008-01-01]	廉租住房保障资金管理办法
[2007-12-28]	中央预算内投资对中西部财政困难地区新建廉租住房项目的支持办法
[2007-12-05]	建设部 发展改革委 财政部 劳动保障部 国土资源部关于印发《关于改善农民工居住条件的指导意见》的通知
[2007-12-01]	廉租住房保障办法
[2007-11-19]	经济适用住房管理办法
[2007-10-30]	财政部关于印发《廉租住房保障资金管理办法》的通知
[2006-10-01]	建设部关于印发《城镇廉租住房档案管理办法》的通知
[2006-08-19]	建设部关于印发《城镇廉租住房工作规范化管理实施办法》的通知
[2006-07-05]	财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知
[2006-04-28]	关于调整个人住房公积金贷款利率的通知
[2005-10-01]	城镇最低收入家庭廉租住房申请、审核及退出管理办法
[2005-05-01]	城镇廉租住房租金管理办法
[2003-10-01]	中央在京单位已购公有住房上市出售管理办法
[2003-08-28]	建设部住房委员会关于转发《关于做好中央在京单位已购公房上市出售工作有关问题的通知》的通知
[2003-01-01]	国家计委、建设部关于印发经济适用住房价格管理办法的通知
[2002-09-30]	关于发放购房补贴中几个具体问题的处理意见
[2002-09-30]	国务院机关事务管理局等关于印发关于发放购房补贴中几个具体问题的处理意见
[2002-03-24]	国务院关于修改《住房公积金管理条例》的决定

[2002-03-16]	财政部关于颁发《在京中央和国家机关事业单位职工购房补贴资金筹集、拨付和管理暂行办法》的通知
[2001-06-05]	建设部关于加强居民住宅区安全防范工作的协作配合切实保障居民居住安全的通知
[2000-12-07]	国家康居示范工程管理办法
[2000-11-27]	中央国家机关职工购房补贴资金专户管理及使用操作规程
[2000-11-27]	国务院机关报事务管理局 中央国家机关住房资金管理中心 关于印发《中央国家机关购房补贴资金专户管理及使用操作规程》的通知
[2000-11-23]	在京中央和国家机关事业单位职工购房补贴资金专户管理及使用办法
[2000-10-30]	在京中央和国家机关事业单位职工购房补贴资金筹集、拨付和管理暂行办法
[2000-02-28]	关于印发《移交政府安置的军队离退休干部住房保障改革实施办法》的通知
[1999-07-27]	关于已购公有住房和经济适用住房上市出售若干问题的说明
[1999-07-20]	已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定
[1999-05-01]	城镇廉租住房管理办法
[1999-04-03]	住房公积金管理条例（已修订）
[1998-04-10]	关于继续做好 1998 年国家安居工程(经济适用房)实施工作的通知
[1998-02-10]	关于进一步搞好公有住房出售工作有关问题的通知
[1996-08-08]	国务院办公厅转发国务院住房制度改革领导小组关于加强住房公积金管理意见的通知
[1995-07-10]	国家国有资产管理局关于认真贯彻落实国家国有资产管理局、建设部、财政部联合下发的《关于印发〈关于加强出售国有住房资产管理的暂行规定〉的通知》有关工作事项的通知
[1994-12-15]	城镇经济适用住房建设管理办法
[1990-01-01]	关于解决房改中发放住房补贴辐射问题的通知

资料来源：华泰联合研究所；

附：关于加快发展公共租赁住房的指导意见

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各有关部门：

根据《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）和《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）精神，为加快发展公共租赁住房，经国务院同意，现提出以下意见：

一、加快发展公共租赁住房的重要意义

近年来，随着廉租住房、经济适用住房建设和棚户区改造力度的逐步加大，城市低收入家庭的住房条件得到较大改善。但是，由于有的地区住房保障政策覆盖范围比较小，部分大中城市商品住房价格较高、上涨过快、可供出租的小户型住房供应不足等原因，

一些中等偏下收入住房困难家庭无力通过市场租赁或购买住房的问题比较突出。同时，随着城镇化快速推进，新职工的阶段性住房支付能力不足矛盾日益显现，外来务工人员居住条件也亟需改善。大力发展公共租赁住房，是完善住房供应体系，培育住房租赁市场，满足城市中等偏下收入家庭基本住房需求的重要举措，是引导城镇居民合理住房消费，调整房地产市场供应结构的必然要求。各地区、各部门要统一思想，提高认识，精心组织，加大投入，积极稳妥地推进公共租赁住房建设。

二、基本原则

（一）政府组织，社会参与。各地区在加大政府对公共租赁住房投入的同时，要切实采取土地、财税、金融等支持政策，充分调动各类企业和其他机构投资和经营公共租赁住房的积极性。

（二）因地制宜，分别决策。各地区要根据当地经济发展水平和市场小户型租赁住房供需情况等因素，合理确定公共租赁住房的供应规模和供应对象。商品住房价格较高、小户型租赁住房供应紧张的城市，应加大公共租赁住房建设力度。

（三）统筹规划，分步实施。各地区要制订公共租赁住房发展规划和年度计划，并纳入 2010-2012 年保障性住房建设规划和“十二五”住房保障规划，分年度组织实施。

三、租赁管理

（一）公共租赁住房供应对象主要是城市中等偏下收入住房困难家庭。有条件的地区，可以将新就业职工和有稳定职业并在城市居住一定年限的外来务工人员纳入供应范围。公共租赁住房的供应范围和供应对象的收入线标准、住房困难条件，由市、县人民政府确定。已享受廉租住房实物配租和经济适用住房政策的家庭，不得承租公共租赁住房。

（二）公共租赁住房租金水平，由市、县人民政府统筹考虑住房市场租金水平和供应对象的支付能力等因素合理确定，并按年度实行动态调整。符合廉租住房保障条件的家庭承租公共租赁住房的，可以申请廉租住房租赁补贴。

（三）公共租赁住房出租人与承租人应当签订书面租赁合同。公共租赁住房租赁合同期限一般为 3 至 5 年，合同示范文本由省、自治区、直辖市住房城乡建设（住房保障）部门制订。承租人应当按照合同约定合理使用住房，及时缴纳租金和其他费用。租赁合同期满后承租人仍符合规定条件的，可以申请续租。

（四）公共租赁住房只能用于承租人自住，不得出借、转租或闲置，也不得用于从事其他经营活动。承租人违反规定使用公共租赁住房的，应当责令退出。承租人购买、受赠、继承或者租赁其他住房的，应当退出。对承租人拖欠租金和其他费用的，可以通报其所在单位，从其工资收入中直接划扣。

四、房源筹集

（一）公共租赁住房房源通过新建、改建、收购、在市场上长期租赁住房等方式多渠道筹集。新建公共租赁住房以配建为主，也可以相对集中建设。要科学规划，合理布局，尽可能安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域，同步做好小区内市政配套设施建设。

(二) 在外来务工人员集中的开发区和工业园区，市、县人民政府应当按照集约用地的原则，统筹规划，引导各类投资主体建设公共租赁住房，面向用人单位或园区就业人员出租。

(三) 新建公共租赁住房主要满足基本居住需求，应符合安全卫生标准和节能环保要求，确保工程质量安全。成套建设的公共租赁住房，单套建筑面积要严格控制在 60 平方米以下。以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应认真落实宿舍建筑设计规范的有关规定。

五、政策支持

(一) 各地要把公共租赁住房建设用地纳入年度土地供应计划，予以重点保障。面向经济适用住房对象供应的公共租赁住房，建设用地实行划拨供应。其他方式投资的公共租赁住房，建设用地可以采用出让、租赁或作价入股等方式有偿使用，并将所建公共租赁住房的租金水平、套型结构、建设标准和设施条件等作为土地供应的前置条件，所建住房只能租赁，不得出售。

(二) 市、县人民政府要通过直接投资、资本金注入、投资补助、贷款贴息等方式，加大对公共租赁住房建设和运营的投入。省、自治区人民政府要给予资金支持。中央以适当方式给予资金补助。

(三) 对公共租赁住房的建设和运营给予税收优惠，具体办法由财政部、税务总局制订。公共租赁住房建设涉及的行政事业性收费和政府性基金，按照经济适用住房的相关政策执行。

(四) 鼓励金融机构发放公共租赁住房中长期贷款，具体办法由人民银行、银监会制订。支持符合条件的企业通过发行中长期债券等方式筹集资金，专项用于公共租赁住房建设和运营。探索运用保险资金、信托资金和房地产信托投资基金拓展公共租赁住房融资渠道。政府投资建设的公共租赁住房，纳入住房公积金贷款支持保障性住房建设试点范围。

(五) 公共租赁住房建设实行“谁投资、谁所有”，投资者权益可依法转让。

六、监督管理

(一) 发展公共租赁住房实行省级人民政府负总责、市县人民政府抓落实的责任制。各级住房城乡建设（住房保障）部门负责公共租赁住房的行政管理工作，发展改革、监察、财政、国土资源、规划等有关部门按照各自职责负责相关工作。地方各级人民政府要加强组织领导，明确工作责任，健全住房保障管理机制和工作机构，落实人员和经费，确保公共租赁住房工作顺利实施。

(二) 市、县人民政府要建立健全公共租赁住房申请、审核、公示、轮候、配租和租后管理制度。住房保障部门要按照规定的程序严格准入审批，加强对公共租赁住房运营的监督管理，做到配租过程公开透明、配租结果公平公正。对存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违规行为的，要依法依规严肃追究相关单位和人员的责任。

(三) 政府投资建设公共租赁住房的租金收入，应按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。租金收入专项用于偿还公共租赁住房贷款，以及公共租赁住房的维护、管理和投资补助。

(四) 各地可根据本意见，制订具体实施办法。各地已经出台的政策性租赁住房、租

赁型经济适用住房、经济租赁住房、农民工公寓（集体宿舍）等政策，统一按本意见规定进行调整。

中华人民共和国住房和城乡建设部
中华人民共和国国家发展和改革委员会
中华人民共和国财政部
中华人民共和国国土资源部
中国人民银行
国家税务总局
中国银行业监督管理委员会

二〇一〇年六月八日

华泰联合证券评级标准:

时间段 报告发布之日起 6 个月内

基准市场指数 沪深 300 (以下简称基准)

股票评级

买 入 股价超越基准 20%以上
增 持 股价超越基准 10%-20%
中 性 股价相对基准波动在 $\pm 10\%$ 之间
减 持 股价弱于基准 10%-20%
卖 出 股价弱于基准 20%以上

行业评级

增 持 行业股票指数超越基准
中 性 行业股票指数基本与基准持平
减 持 行业股票指数明显弱于基准

免责声明

本研究报告仅供华泰联合证券有限责任公司(以下简称“华泰联合证券”)客户内部交流使用。本报告是基于我们认为可靠且已公开的信息,我们力求但不保证这些信息的准确性和完整性,也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更。我们会适时更新我们的研究,但可能会因某些规定而无法做到。

本报告所载信息均为个人观点,并不构成所涉及证券的个人投资建议,也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。本文中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。某些交易,包括牵涉期货、期权及其它衍生工具的交易,有很大的风险,可能并不适合所有投资者。

华泰联合证券是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。我公司可能会持有报告中提及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、财务顾问或金融产品等相关服务。

我们的研究报告主要以电子版形式分发,间或也会辅以印刷品形式分发。我们向所有客户同时分发电子版研究报告。

©版权所有 2010 年 华泰联合证券有限责任公司研究所

未经书面授权,本研究报告的任何部分均不得以任何形式复制、转发或公开传播。如欲引用或转载本文内容,务必联络华泰联合证券研究所客户服务部,并需注明出处为华泰联合证券研究所,且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。

深 圳

深圳市福田区深南大道 4011 号香港中旅大厦 25 层
邮政编码: 518048
电 话: 86 755 8249 3932
传 真: 86 755 8249 2062
电子邮件: lzrd@lhzq.com

上 海

上海浦东银城中路 68 号时代金融中心 45 层
邮政编码: 200120
电 话: 86 21 5010 6028
传 真: 86 21 6849 8501
电子邮件: lzrd@lhzq.com