

中性（维持）

深化落实长效机制，聚焦租赁和城市更新制度完善

——国新办“努力实现全体人民住有所居有关情况”会议点评

相关报告

- 1、《当前行业的底线思维和长线机会》2021-7-30
- 2、《上海调控加码，短期或致新房二手房销量下滑》2021-7-30

投资要点

- 继续全面落实房地产市场长效机制，建立人、房、地、钱四位一体的联动新机制。发布会强调，围绕着“稳地价、稳房价、稳预期”，重点开展多方面工作：一是始终坚持“房住不炒”定位；二是督促城市政府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；三是建立人、房、地、钱四位一体的联动新机制，因城施策，因地制宜；同时建立了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，整治房地产市场秩序。

短期来看，根据克而瑞统计，进入下半年以来已有 30 余重点城市加码调控政策，发布次数超 50 次，政策不仅覆盖限购、限贷、限售、二手房成交参考价格等方面，同时也涵盖严防资金违规流入房地产市场、加强住房品质管理、优化调整土拍规则等，政策效果亦在持续显现，深圳、广州、杭州等热点城市房地产市场有所降温。中长期来看，我们认为全面落实房地产市场长效机制，实现“稳地价、稳房价、稳预期”仍将是主基调。

- 政策聚焦租赁住房，多项制度支持加快发展保障性租赁住房。发布会提出，目前我国已建成世界上最大的住房保障体系，2019 年城镇居民人均住房面积达 39.8 平方米，累计建设各类保障性住房和棚改安置住房 8000 多万套，帮助 2 亿多困难群众改善住房条件。“十四五”期间将以发展保障性租赁住房为重点，进一步完善住房保障体系，增加保障性住房的供给，努力实现全体人民住有所居。

此次发布会关于加快租赁住房建设的表述，与此前 6 月 24 日国办印发的《关于加快发展保障性租赁住房的意见》一脉相承，《意见》提出六项具体政策落实切入点：(1) 完善土地政策；(2) 简化审批流程；(3) 给予特定补助；(4) 降低有关税费；(5) 改建保障性租赁住房执行民用水电气价格；(6) 加强金融支持。通过多种措施落地，有助于缓解大城市住房供需矛盾，解决新市民、青年人等群体住房困难问题。

- 城市更新防止大拆大建，思路从“开发”转向“经营”。会议提出实施城市更新行动，要由过去大规模的增量建设转向存量提质改造和增量结构调整并重。同日，住建部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》，对于城市更新提出多项量化考核指标，主要包括：(1) 拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的 20%；(2) 拆建比不应大于 2；(3) 居民就地、就近安置率不宜低于 50%；(4) 城市住房租金年度涨幅不超过 5%。

- **投资建议：**此次发布会重申“房住不炒”定位，我们在中期策略报告《当前行业的底线思维和长线机会》中提出，长期来看，率先完成转型，兼具“开发销售 资产管理”能力的房企将具备更高投资价值。

个股方面，传统住宅开发销售领域，推荐【万科A】、【龙湖集团】、【金地集团】、【旭辉控股集团】，财务稳健带给未来更大的规模增长空间，且多元化业务均已位居行业前列，长期价值值得期待。同时推荐经营稳健，旧改资源充沛，逐步完善全国化布局的【龙光集团】、【中国奥园】、【中骏集团控股】、【弘阳地产】等。物管及商管领域，推荐（1）有强大的母公司资源输入，业绩增长具备较强确定性的【碧桂园服务】、【旭辉永升生活】；（2）有独具优势在管业态，且规模稳定增长的【宝龙商业】，建议关注【华润万象生活】；（3）具备较强的资源整合逻辑，在非住领域快速拓展的【保利物业】、【招商积余】；（4）依托良好服务品质，在未来市场规模化竞争中具备优势的【绿城服务】等。

风险提示：疫情反复风险、政策调控超预期、行业基本面不及预期。

评级指南及免责声明

行业评级说明

以报告日起 6 个月内，行业指数相对于同期市场基准（恒生指数）的表现为标准：

推荐：行业基本面向好，行业指数将跑赢基准指数，10%以上

中性：行业基本面稳定，行业指数跟随基准指数，-10%到10%之间

回避：行业基本面向淡，行业指数将跑输基准指数，10%以上

披露事项

本文件由克而瑞证券有限公司（“克而瑞”）编制。克而瑞及其子公司，母公司和/或关联公司跟在本文件中所提及的公司及其子公司，母公司和/或关联公司之间有正常业务关系和/或股权关系。

免责声明

本文件基于我们认为可靠的信息，但克而瑞证券有限公司并未独立验证本文件的内容。本文件所述的事实，以及其中所表达的意见，估计，预测和推测，截至本报告日期，如有变更，恕不另行通知。对于本文件所含信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，不作任何明示或暗示的陈述或保证，也不应依赖于这些信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，而且克而瑞证券有限公司，公司，其股东，或任何其他人，对于因使用本文件或其内容或与之相关的其他原因而造成的任何损失，均不承担任何责任。

本文件不构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽或构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽的一部分，本文作或本文件中的任何内容均不构成任何合同或承诺的基础，也不作为任何合同或承诺的依据。任何在任何发售中购买或讲购证券的决定，必须仅以招股说明书或公司发布的其他发售通函中包含的与该发售有关的信息或其他重要信息为依据。

本文件之內容不是为任何投资者的投资目标，需要及财政状况而编写。在签订任何投资协议之前，投资者应审慎考虑自身状况，并在必要时寻求专业意见后再进行投资决策。本文件内所载之资料乃得自可靠之来源，惟并不保証此等数据之完整及可靠性，亦不存在有招揽任何人参与证券或期货等衍生产品买卖的企图。本文件内之意见可随时更改而无须事先通知任何人。在任何情况下，克而瑞及所有其关联方一概不就任何第三方因依赖本文件内容的作为或不作为而直接，间接，附带或偶然产生的任何损失承担或负上任何责任，即使克而瑞在有关作为或不作为发生时而知悉该等作为或不作为。

本文件在香港只向专业投资者(定义见<证券及期货条例>(香港法律第 571 章)及在香港颁布的任何法规)以及不违反香港证券法的情况下分发。

本文件乃属于克而瑞之财产，未经克而瑞事前书面同意，任何人仕或机构均不得复制，分发，传阅，广播或作任何商业用途，而克而瑞亦不会就此承担任何第三方因复制或分发本文件内的全部或部分内容而引起的任何责任。

投资涉及风险，过往业绩并非未来业绩的指标。投资者应进一步了解指数详情，包括指数产品特征及风险因素。克而瑞(CE No. BAL779)，为香港证券及期货事务监察委员会持牌人，获批准从事香港法例第 571 章《证券及期货条例》界定的第 1 类（证券交易）、第 4 类（就证券提供意见）及第 9 类（提供资产管理）受规管活动。