

如何实现全体人民住有所居的愿景？

国新办发布会点评

研究结论

事件：8月31日国新办举行新闻发布会，住房和城乡建设部部长王蒙徽、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。

- **城镇化进入后半程，城市发展进入存量和结构性改造阶段，住房的矛盾已从总量短缺转为结构性供给不足。**2020年，我国常住人口城镇化率达到63.89%，2019年城镇和农村居民人均住房建筑面积分别达到39.8和48.9平方米，住房的供给矛盾由总量转向结构性，在这一背景下，结构性的优化，包括城市更新改造、强化保障性住房、新市民和青年人的住房问题是住房政策的重心。
- **“房住不炒”仍是地产调控的基调，增加了建立人、房、地、钱四位一体的联动新机制。**房地产长效机制围绕稳地价、稳房价、稳预期，人、房、地、钱四位一体的联动新机制在先前地产调控的实践中均有所体现，包括打击住房投机需求、土地供应出台新政、三条红线等。
- **全面推进城镇老旧小区改造，旧改明显提速，有望拉动投资。**今年计划新开工改造老旧小区5.3万个，接近于2019-2020年累计新开工5.9万个，截至7月底已完成全年进度的78.2%。“十四五”期间我国将基本完成2000年底前建成的21.9万个城镇老旧小区的改造，一定程度上起到拉动投资的作用。
- **城市更新改造聚焦结构优化、功能完善和品质提升，禁止大拆大建，防止租赁住房价格大幅波动。**城镇化的后半阶段，城市建设由“量”转向“质”和“结构化”，大拆大建容易在短期内大幅减少城市内的住房供给，造成房屋租赁价格快速增长，以及增加地方政府隐性债务。8月10日住建部发布了《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知（征求意见稿）》，提出坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，严管大拆大建，并且指出确保住房租赁市场供需平稳，住房租金年度涨幅不超过5%。从北上广深四个一线城市来看，2017年下半年以来住房租赁价格指数均维持平稳，北、上、广、深的平均涨幅分别为1.3%、1.3%、0.7%和1.4%。下一阶段，城市更新改造将推出更多试点方案，确保有序推进。
- **新市民和青年人的住房问题备受关注，通过加强保障性租赁住房建设和试点公有产权房缓解住房困难。**大城市有70%的新市民和青年人靠租房来解决住的问题，但是他们收入相对较少，租不好房是这一群体的现实困难。6月24日，国务院出台了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，通过完善土地支持政策、简化审批流程、给与中央补助资金支持、降低税负、加强金融支持等支持性政策扩大保障性租赁住房供给。

风险提示

- 经济增速放缓快于预期，影响改革措施落地节奏。



东方证券
ORIENT SECURITIES

报告发布日期

2021年09月02日

证券分析师 陈至奕

021-63325888*6044

chenzhiyi@orientsec.com.cn

执业证书编号：S0860519090001

证券分析师 孙金霞

021-63325888*7590

sunjinxia@orientsec.com.cn

执业证书编号：S0860515070001

证券分析师 王仲尧

021-63325888*3267

wangzhongyao1@orientsec.com.cn

执业证书编号：S0860518050001

香港证监会牌照：BQJ932

联系人 陈玮

chenwei3@orientsec.com.cn

相关报告

如何理解宏观政策跨周期调节？	2021-08-25
经济数据回落是外生冲击还是内生趋势？	2021-08-22
7月经济数据点评	
减弱的融资需求：7月金融数据点评	2021-08-13

分析师申明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的研究分析师在此作以下声明：

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断；分析师薪酬的任何组成部分无论是在过去、现在及将来，均与其在本研究报告中所表述的具体建议或观点无任何直接或间接的关系。

投资评级和相关定义

报告发布日后的 12 个月内的公司的涨跌幅相对同期的上证指数/深证成指的涨跌幅为基准；

公司投资评级的量化标准

买入：相对强于市场基准指数收益率 15%以上；

增持：相对强于市场基准指数收益率 5% ~ 15%；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5% ~ +5%之间波动；

减持：相对弱于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级 —— 由于在报告发出之时该股票不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该股票的研究状况，未给予投资评级相关信息。

暂停评级 —— 根据监管制度及本公司相关规定，研究报告发布之时该投资对象可能与本公司存在潜在的利益冲突情形；亦或是研究报告发布当时该股票的价值和价格分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确投资评级；分析师在上述情况下暂停对该股票给予投资评级等信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该股票的投资评级、盈利预测及目标价格等信息不再有效。

行业投资评级的量化标准：

看好：相对强于市场基准指数收益率 5%以上；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5% ~ +5%之间波动；

看淡：相对于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级：由于在报告发出之时该行业不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该行业的研究状况，未给予投资评级等相关信息。

暂停评级：由于研究报告发布当时该行业的投资价值分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确行业投资评级；分析师在上述情况下暂停对该行业给予投资评级信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该行业的投资评级信息不再有效。

免责声明

本证券研究报告（以下简称“本报告”）由东方证券股份有限公司（以下简称“本公司”）制作及发布。

收入应当采取必要措施防止本报告被转发给他人。

本报告是基于本公司认为可靠的且目前已公开的信息撰写，本公司力求但不保证该信息的准确性和完整性，客户也不应该认为该信息是准确和完整的。同时，本公司不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的证券研究报告。本公司会适时更新我们的研究，但可能会因某些规定而无法做到。除了一些定期出版的证券研究报告之外，绝大多数证券研究报告是在分析师认为适当的时候不定期地发布。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有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，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人作出邀请。

本报告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。过去的表现并不代表未来的表现，未来的回报也无法保证，投资者可能会损失本金。外汇汇率波动有可能对某些投资的价值或价格或来自这一投资的收入产生不良影响。那些涉及期货、期权及其它衍生工具的交易，因其包括重大的市场风险，因此并不适合所有投资者。

在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者自主作出投资决策并自行承担投资风险，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。

本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，所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面协议授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容。不得将报告内容作为诉讼、仲裁、传媒所引用之证明或依据，不得用于营利或用于未经允许的其它用途。

经本公司事先书面协议授权刊载或转发的，被授权机构承担相关刊载或者转发责任。不得对本报告进行任何有

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_26012

