

上海加快发展住房租赁市场，公布实施意见

报告摘要：

9月15日，上海市发布《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的实施意见》，明确加快培育和发展住房租赁市场，到2020年基本形成多主体参与、多品种供应、规范化管理的住房租赁市场体系。对于上海市常住人口中的住房承租人，可享受子女义务教育、公共卫生、社会保险等基本公共服务。

《实施意见》核心措施：（1）充分保障租赁当事人合法权益，享有基本公共服务。（2）加快建立住房租赁平台，强化住房租赁市场分析研判，加强住房租金监测。（3）通过新增用地建设、商办房屋按规定改建、引导产业园区建设、稳妥有序开展集体建设用地建设租赁住房试点等多种途径，增加租赁住房供应。（4）大力培育租赁市场供应主体，注重发挥国资国企对住房租赁市场的稳定器、压舱石作用。（5）加强住房租赁监管。建立住房租赁管理长效机制，为租赁当事人提供法律援助等措施，进一步规范住房租赁秩序。

7月住建部等九部委联合发布《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》对加快发展住房租赁市场提出明确要求。8月国土部印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》的通知，试点集体建设用地建设租赁住房。一线城市已陆续出台相关政策，推出实施细则。上海近期已成交了6宗租赁住房用地，还有10宗待出让。促进住房租赁市场发展的政策已进入实操落地阶段，政策实施的力度和强度会进一步加强。

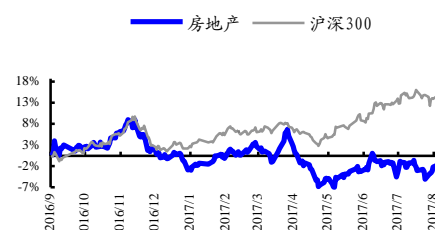
从实施细则及政策问答中，我们发现以下关注点：（1）未来上海将在就业聚集地区，轨道交通上盖、轨道交通站点周边等交通便利地区，规划布局租赁住房。（2）上海市加大投入力度，支持国有企业拓展住房租赁业务，通过国资国企的引领和示范，尽快增加市场供给，稳定市场租金。（3）金融支持方面，上海市针对住房租赁企业，以创新金融产品和服务、降低融资成本为导向，提供金融支持。

投资建议：（1）上海国有房地产开发企业及产业园区类企业，推荐上实发展、城投控股、上海临港、张江高科、市北高新。（2）房地产金融概念股，嘉宝集团；积极推进长租公寓和“轨道+物业”模式的万科A。

风险提示

租赁政策推动不及预期

历史收益率曲线



涨跌幅 (%)	1M	3M	12M
绝对收益	9.56%	8.94%	5.73%
相对收益	6.18%	0.37%	-12.57%

重点公司

投资评级

保利地产	买入
招商蛇口	买入
万科 A	增持
首开股份	增持
泰禾集团	增持
张江高科	增持
上海临港	增持

相关报告

《房地产行业 2017 年中报综述：业绩可期，行业龙头强者恒强》

2017-09-07

证券分析师：高建

执业证书编号：S0550511020011

研究助理：张云凯

13917726696 zhangyk@nesc.cn

表 1: 政策问答要点

土地供应	土地供应集中在就业聚集地区，如 城市中心或副中心服务业聚集区、高校科技研发聚集区、各产业板块高端制造业聚集区、郊区各新城中心 ，规划布局租赁住房，进一步实现职住平衡； 将在轨道交通上盖、轨道交通站点周边等交通便利地区，规划布局租赁住房；允许符合条件的存量商办项目调整转型为租赁住房。
承租人权利	对于本市常住人口中的住房承租人，只要依法办理租赁合同登记备案，就可以按照国家和本市相关规定，通过与居住证和积分制度、以及人户分离登记制度的衔接，享有子女义务教育、公共卫生、社会保险、缴存使用住房公积金、证照办理等基本公共服务。其中， 积分达到标准分值的居住证持证人，其配偶或同住子女可以按照本市有关规定，享受相关基本公共服务待遇。
实施主体	上海市加大投入力度，支持国有企业拓展住房租赁业务，主要是为了在住房租赁市场前期培育过程中，通过国资国企的引领和示范，尽快增加市场供给，稳定市场租金， 将国有企业打造成本市住房租赁市场的稳定器、压舱石，并形成一批可复制、可推广的经验做法，吸引更多的企业投身住房租赁产业。
金融	(1) 凡是在上海稳定就业、无自有住房且缴存住房公积金的职工， 均可按现有政策提取住房公积金用于支付住房租金 ；(2) 针对住房租赁企业，以创新金融产品和服务、降低融资成本为导向，提出了鼓励商业银行加大信贷支持力度，鼓励开发性金融机构提供长期低息贷款，支持企业发行债券、不动产证券化产品， 加快推进房地产投资信托基金 (REITs) 试点，鼓励保险机构合理运用保险资金等五类金融支持政策。

数据来源：东北证券整理

表 2: 上海近期租赁用地成交情况

地块区位	竞得方	出让建筑面积(平方米)	成交价格(亿元)	成交楼面单价(元/平方米)
浦东新区张江南区	上海张江(集团)有限公司	130015	7.24	5568
嘉定区嘉定新城	上海嘉定新城发展有限公司	71284	4.24	5950
浦东新区北蔡社区	上海地产(集团)有限公司	132770	8.96	6748
长宁区古北社区	上海地产(集团)有限公司	27949	3.57	12762
浦东新区南码头街道	上海地产(集团)有限公司	43806	3.45	7872
徐汇区漕河泾社区	上海地产(集团)有限公司	13941	0.9	6466
合计		419765	28.36	6756

数据来源：东北证券、上海市规划和国土资源管理局

分析师简介:

张云凯,美国约翰霍普金斯大学金融学硕士,三年半信托公司一线业务从业经验,2017年加入东北证券研究咨询分公司,现任房地产行业分析师。

重要声明

本报告由东北证券股份有限公司(以下称“本公司”)制作并仅向本公司客户发布,本公司不会因任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。

本报告中的信息均来源于公开资料,本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅反映本公司于发布本报告当日的判断,不保证所包含的内容和意见不发生变化。

本报告仅供参考,并不构成对所述证券买卖的出价或征价。在任何情况下,本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的证券买卖建议。本公司及其雇员不承诺投资者一定获利,不与投资者分享投资收益,在任何情况下,我公司及其雇员对任何人使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。

本公司或其关联机构可能会持有本报告中所涉及的公司所发行的证券头寸并进行交易,并在法律许可的情况下不进行披露;可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务、财务顾问等相关服务。

本报告版权归本公司所有。未经本公司书面许可,任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的,须在本公司允许的范围使用,并注明本报告的发布人和发布日期,提示使用本报告的风险。

若本公司客户(以下称“该客户”)向第三方发送本报告,则由该客户独自为此发送行为负责。提醒通过此途径获得本报告的投资者注意,本公司不对通过此种途径获得本报告所引起的任何损失承担任何责任。

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格,并在中国证券业协会注册登记为证券分析师。本报告遵循合规、客观、专业、审慎的制作原则,所采用数据、资料的来源合法合规,文字阐述反映了作者的真实观点,报告结论未受任何第三方的授意或影响,特此声明。

投资评级说明

股票 投资 评级 说明	买入	未来 6 个月内,股价涨幅超越市场基准 15%以上。
	增持	未来 6 个月内,股价涨幅超越市场基准 5%至 15%之间。
	中性	未来 6 个月内,股价涨幅介于市场基准-5%至 5%之间。
	减持	在未来 6 个月内,股价涨幅落后市场基准 5%至 15%之间。
	卖出	未来 6 个月内,股价涨幅落后市场基准 15%以上。
行业 投资 评级 说明	优于大势	未来 6 个月内,行业指数的收益超越市场平均收益。
	同步大势	未来 6 个月内,行业指数的收益与市场平均收益持平。
	落后大势	未来 6 个月内,行业指数的收益落后于市场平均收益。

东北证券股份有限公司

中国 吉林省长春市

生态大街6666号
 邮编: 130119
 电话: 4006000686
 传真: (0431)85680032
 网址: <http://www.nesc.cn>

中国 北京市西城区

锦什坊街28号
 恒奥中心D座
 邮编: 100033
 电话: (010)63210800
 传真: (010)63210867

中国 上海市浦东新区

杨高南路729号
 邮编: 200127
 电话: (021)20361009
 传真: (021)20361258

中国 深圳南山区

大冲商务中心1栋2号楼24D
 邮编: 518000

机构销售

华北地区

销售总监 李航
 电话: (010) 63210890
 手机: 185-1501-8255
 邮箱: lihang@nesc.cn

华东地区

销售总监 袁颖
 电话: (021) 20361100
 手机: 136-2169-3507
 邮箱: yuanying@nesc.cn

华南地区

销售总监 邱晓星
 电话: (0755) 33975865
 手机: 186-6457-9712
 邮箱: qiuxx@nesc.cn