房地产行业周观点：公募 REITS 扩容 加快保障性租赁住房发展

公募 REITs 范围扩容：7 月 2 日，国家发展改革委发布了《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》(发改投资〔2021〕958 号)。重新明确了试点区域和行业范围，其中，试点范围增加保障性租赁住房。

保障性租赁住房纳入公募 REITs 试点范围，将完善租赁住房投融管退闭环，文件中同时明确纳入试点范围租赁住房为非商业、非住宅用地属性，房地产租赁市场规模有望快速发展。

国务院发文加快保障性租赁住房发展：7 月 2 日，国务院办公厅公布《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发〔2021〕22 号)，其中表示，将加快发展保障性租赁住房，促进解决好大城市住房突出问题；以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

保障性租赁住房作为房住不炒基调下，多层次的住房供给的组成部分，具备重要的供给层面属性。在政策持续推进下，市场空间有望快速发展。

同时，政策文件中明确利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，园区开发内企业的土地资源有望收益。

当前全国房地产销售仍旧维持较高景气度，伴随着首轮双集中供地落地，土地市场竞争有望改善。推荐 A 股成长性房企新城控股，行业龙头万

https://www.yunbaogao.cn

科 A、融创中国，同时推荐租赁住房政策推进带来的园区开发公司重估机会，推荐浦东金桥，关注陆家嘴及张江高科。

行业跟踪

销售回顾（6.26-7.02）：重点监测 33 城累计成交面积 617.4 万㎡，环比上周增 5.5%;2021 年累计成交 13530.5 万㎡,累计同比增长 49.7%。

其中，一线城市成交 104.5 万㎡，环比上周下降 6.1%，2021 年累计成交 2241.9 万㎡，累计同比增长 69.1%；二线城市成交 339.7 万㎡，环比上周增长 23.3%,2021 年累计成交 6285.3 万㎡,累计同比增长 49.8%；三线城市成交 173.2 万㎡，环比下降 12.8%，2021 年累计成交 5003.3 万㎡，累计同比增长 42.3%

土地供应（6.21-6.27）：百城土地宅地供应规划建筑面积 424 万㎡，2021 年累计供应规划建面 29284 万㎡,累计同比下降 21.1%,供求比 1.11。

在土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价 3084 元/㎡，近四周平均挂牌均价 4910 元/㎡，环比下降 4.1%，同比增长 1.1%。

土地成交（6.21-6.27）：百城土地住宅用地成交规划建筑面积 1557 万方，2021 年累计成交 26442 万㎡，累计同比下降 16.1%。

土地成交楼面价及溢价率方面,百城住宅用地平均成交楼面价为 4951 元/㎡，环比增长 3.0%，同比下降 8.6%，整体溢价率为 8.2%，2021 年平均楼面价 6984 元/㎡，同比增长 23.3%，溢价率 16.9%，较去年同期溢价

https://www.yunbaogao.cn

率增长 1.0 个百分点。

风险提示事件：融资环境超预期收紧；调控政策超预期收紧。

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_33491