



关于保障性租赁住房政策的点评： 三部门对发展保障房实施 年度监测评价 加速完善租赁 市场建设



事件：11月17日，住建部、发改委、财政部办公厅发布《关于做好发展保障性租赁住房情况年度监测评价工作的通知》

点评：全面发展住房租赁市场已成为当前建设房地产长效机制的重要内容，保障房年度监测评价将纳入政府绩效考核，进一步推动租赁市场建设 1) 为贯彻落实《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》，做好发展保障性租赁住房情况年度监测评价工作，11月17日住建部、发改委、财政部办公厅发布《关于做好发展保障性租赁住房情况年度监测评价工作的通知》（下文简称《通知》）。《通知》提出，年度监测评价要结合实际，突出各项支持政策落地见效，切实在解决新市民、青年人住房困难方面取得实实在在进展。

2) 《通知》重点围绕“确定发展目标，推进计划完成”、“建立工作机制，落实支持政策”、“严格监督管理”、“取得工作成效”四个方面开展监测评价；分别提出加快“十四五”保障性租赁住房建设目标落地实施，加快落实税收等优惠政策与加大对保障房金融（信贷、REITs、专项债等）支持力度，建立健全住房租赁管理服务平台、将保障房项目纳入统一管理，发展保障性租赁住房促进各地区住房租赁市场、房地产市场稳定及市场平均租金、新建商品住宅和二手住宅价格变动均在合理区间内。此外，《通知》要求2023年起，每年1月31日前，各省（自治区、直辖市）住建部门会同相关部门将上年度工作开展情况和监测评价结果，报经省级人民政府同意后，报住建部、国家发改委、财政部。

3) 我国在长期坚持“房住不炒”主基调下，“租购并举、全面发展住房租赁市场”已成为当前建设房地产长效机制的重要内容。此次《通知》将保障房建设与地方政府的执行考核挂钩，预期将更好推动各项支持政策落地见效，切实缓解大城市住房供需不平衡、结构不合理、保障不充分等问题；同时有利于规范租赁市场建设，引导新建商品住宅和二手住宅价格走势、稳定价格预期、维持市场租金平稳，从而释放消费需求潜力，促进房地产市场长期平稳健康发展。

投资建议：1) 2022 开年以来，多方释放积极信号，5 年期 LPR 连续下调，保障房贷款不纳入集中度管理，预售监管资金新办法结构性纠偏，“ α 风险”修复进入执行阶段。2) 与此同时，金融审慎管理和“去杠杆”趋势仍在持续深化，部分前期过度激进房企“ α 风险”仍有暴露可能。3) 2 月 24 日住建部提出满足合理的改善型购房需求；3 月 5 日全国两会支持更好满足合理住房需求；4 月 29 日政治局会议定调支持各地从当地实际出发完善房地产政策；5 月 15 日央行银保监会调整差别化住房按揭政策；7 月 28 日政治局会议定调保交楼；8 月中旬住建部等联合出台措施支持已售逾期难交付住宅项目交付。9 月 23 日银保监会相关部门负责人表示 房地

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_49298

