

研究所

证券分析师：孔令峰 S0350512090003
010-88576833-813 konglf@ghzq.com.cn
联系人：王嵩 S0350115010001
010-88576833-802 wangs@ghzq.com.cn

莫忘初心，方得始终

——住房公积金提取条件放宽事件点评

事件：

住建部、财政部、央行联合发布通知：从即日起，职工连续足额缴存满三个月，本人及配偶在缴存城市无自有住房且租房的，可提取双方住房公积金支付房租；租住公租房，可按照实际房租支出全额提取；租住商品房，各地根据当地租金水平和住房面积确定提取额度。

点评：

- **住房公积金制度改革再跨一步，政策新常态下终回归初衷。**继2014年10月9日，三部委联合印发《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》降低住房公积金贷款门槛后，此次三部委再度发文，是对住房公积金管理条例修订的进一步完善。作为提高职工住房消费能力的福利性工具，住房公积金的设计初衷在于更好地解决缴存职工基本住房问题，然而在城市房价飞速上涨的地产黄金十年里，中低收入者早已无法负担高昂的购房费用，租房则成为了更现实的选择；由于此前公积金主要功能是发放购房贷款，这就导致大量承担不起首付的职工无法使用公积金购买住房，其住房公积金在被强制缴存后只能存于公积金管理中心却无用武之地，再加上可用额度提升严重滞后于房价的上涨、提取条件苛刻等因素，造成住房公积金使用率低、闲置资金规模大的现状，背离了住房公积金的本质。随着此次提取条件的放宽，住房公积金用途方面的规定将更加多元化，职工住房消费能力将得到本质上的提升。
- **有利于规范我国住房租赁市场，盘活存量提振市场热情。**根据使用公积金支付房租所需准备材料：①租住公租房，需提供房屋租赁合同和租金缴纳证明；②租住商品住房，需提供本人及配偶名下无房产的证明。由于目前我国住宅租赁行为较少登记备案和纳税，不规范的住房租赁服务将导致公积金提取的受限。近日住建部发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》，明确要求积极推进住房租赁市场健全发展，同时搭建住房租赁信息服务平台，内容涵盖房源信息、合同范本、备案等信息，这一系列举措将有利于我国住房租赁市场的规范，同时盘活现有存量市场，在销售端数据尚未完全回暖之际提振市场热情。
- **住房公积金异地互认将全面铺开，高库存城市有望迎来去化催化剂。**随着住房公积金使用范围多元化的落地，下一步预计将继续推广全国范围内的住房公积金缴存异地互认，实现资金池互通。长沙、合肥、南昌、武汉已于2015年1月1日起实现公积金缴存互认，资金跨地区流转机制的建立将有效促进公积金贷款的区域结构性变化，长期来看将助推高库存城市去化。
- **风险提示：**政策施行力度低于预期，货币政策大幅收紧等。

【分析师承诺】

孔令峰，本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

【国海证券投资评级标准】

行业投资评级

推荐：行业基本面向好，行业指数领先沪深 300 指数；
中性：行业基本面稳定，行业指数跟随沪深 300 指数；
回避：行业基本面向淡，行业指数落后沪深 300 指数。

股票投资评级

买入：相对沪深 300 指数涨幅 20%以上；
增持：相对沪深 300 指数涨幅介于 10%~20%之间；
中性：相对沪深 300 指数涨幅介于-10%~10%之间；
卖出：相对沪深 300 指数跌幅 10%以上。

【免责声明】

本公司具有中国证监会许可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供参考，并不构成对所述证券买卖的出价和征价。本公司及其本公司员工对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。本公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等服务。

【风险提示】

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告为作出投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向本公司或其他专业人士咨询并谨慎决策。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投资建议。投资者务必注意，其据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或者关联机构无关。

若本公司以外的其他机构（以下简称“该机构”）发送本报告，则由该机构独自为此发送行为负责。通过此途径获得本报告的投资者应自行联系该机构以要求获悉更详细信息。本报告不构成本公司向该机构之客户提供的投资建议，本公司、本公司员工或者关联机构亦不为该机构之客户因使用本报告或报告所载内容引起的任何损失承担任何责任。

【郑重声明】

本报告版权归国海证券所有。未经本公司的明确书面特别授权或协议约定，除法律规定的情况外，任何人不得对本报告的任何内容进行发布、复制、编辑、改编、转载、播放、展示或以其他方式非法使用本报告的部分或者全部内容，否则均构成对本公司版权的侵害，本公司有权依法追究其法律责任。