

保障房建设怎么搞？ ——以一线城市为例

报告日期：2024-04-18

证券分析师：徐超

电话：18311057693

E-MAIL: xuchao@tpyzq.com

执业资格证书编码：S1190521050001

研究助理：戴梓涵

电话：18217681683

E-MALL: daizh@tpyzq.com

一般证券业务登记编码：S1190122070013



房地产新一轮改革，保障房地地位提升

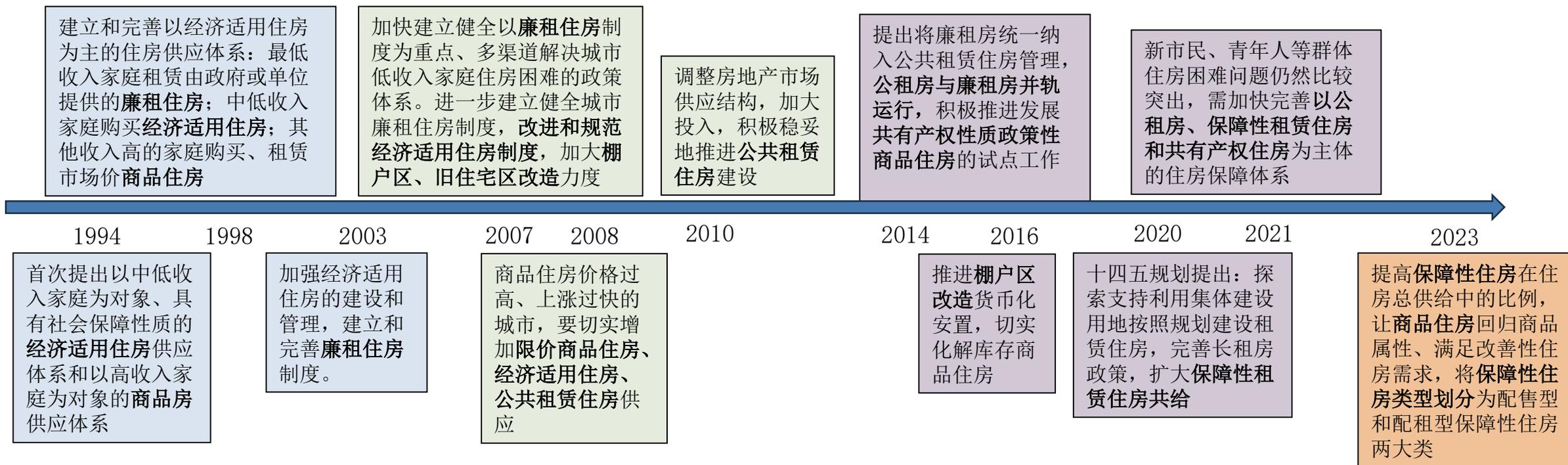


1.1 我国住房保障体系历史复盘



- **历史复盘四阶段：**
 - 1) 1994-2006年：以经济适用房为主，廉租房为辅
 - 2) 2007-2013年：“租售并举”多元发展（廉租房、经济适用房、限价房、公租房、棚改等）
 - 3) 2014-2021年：棚改加速发展，构建公租房、保障性租赁住房 and 共有产权住房为主体的住房保障体系
 - 4) 2023年至今：新一轮房改，“商品房+保障房”并行发展

图：我国住房保障体系历史复盘



资料来源：中国政府网、住房和城乡建设厅，太平洋研究院整理



1.2 中央层面多次提及保障房



- 自21年6月中央提出构建住房保障体系后，23年以来，中央层面多次提及规划建设保障性住房，8月25日，国常会审议通过了《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发[2023]14号文），明确加大保障性住房建设和供给。

表：21年以来中央对于保障性住房相关表述

时间	文件/会议	具体内容
2021年6月24日	《关于加快发展保障性租赁住房的意见》国办发[2021]22号	新市民、青年人等群体住房困难问题仍然比较突出，需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。
2023年4月28日	中央政治局会议	在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设， 规划建设保障性住房。
2023年7月24日	中央政治局会议	要加大保障性住房建设和供给 ，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。
2023年8月25日	《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发[2023]14号文）	提高保障性住房在住房总供给中的比例，让商品住房回归商品属性、满足改善性住房需求，将保障性住房类型划分为配售型和配租型保障性住房两大类。
2023年9月28日	《关于保障性住房有关税费政策的公告》	从23年10月1日起，对保障性住房项目建设用地免征城镇土地使用税；对保障性住房经验管理单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的保障性住房购买人涉及的印花税予以免征。对个人购买保障性住房，减按1%的税率征收契税。
2023年12月11-12日	中央经济工作会议	强调“加快推进保障性住房建设”、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等三大工程。
2024年3月	十四届全国人大二次会议	健全风险防控长效机制。适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。 加大保障性住房建设和供给 ，完善商品房相关基础性制度。满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。



1.2 中央层面多次提及保障房



- 2023年8月25日，国务院常务会议审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发[2023]14号），9月1日正式印发，提出了保障性住房建设和筹集、保障对象和标准、配售和管理、支持政策等方面的基本原则，具体执行办法由各地城市政府制定；
- 明确提出“用改革创新的办法，在大城市规划建设保障性住房”、“推动建立房地产业转型发展新模式”，保障性住房地位明显提升。

表：14号文对于保障性住房的具体要求

类别	具体内容
基本原则	坚持问题导向，坚持目标导向，加大保障性住房建设和供给，让工薪收入群体逐步实现居者有其屋。坚持资金平衡，坚持稳慎有序。保障性住房建设坚持以需定建。支持 城区常住人口300万以上 的大城市率先探索实践。具备条件的城市，要加快推进，暂不具备条件的要做好政策和项目储备。
保障对象和标准	重点针对住房有困难且收入不高的工薪收入群体，以及城市需要的引进人才等群体，以家庭为单位，保障对象只能购买一套保障性住房。根据供给能力，合理确定保障范围和准入条件， 逐步将范围扩大到整个工薪收入群体。
规划与用地	加强统筹指导，引导城市人民政府因地制宜将保障性住房建设与城中村改造、城市更新、危旧房改造等工作结合起来稳妥推进。 保障性住房以划拨方式供应土地，仅支付相应的土地成本。 要充分利用依法收回的已批未建土地、房地产企业破产处置商品住房和土地、闲置住房等建设筹集保障性住房。
配售与管理	配售价格按基本覆盖划拨土地成本和建安成本、加适度合理利润的原则测算确定。保障性住房配售办法由城市人民政府制定。对 保障性住房实施严格的封闭管理 ，禁止以任何方式违法违规将保障房变更为商品房流入市场。工薪收入群体购买的保障性住房不得长期限制。如长期闲置、确需转让、因辞职等原因离开机关事业单位或企业的，由城市人民政府按规定予以回购。
支持政策	对符合条件的保障性住房项目，中央通过现有资金安排渠道适当给予补助。 将符合条件的保障性住房项目纳入地方政府专项债券支持范围。 在确保贷款资金安全的前提下，在城区常住人口300万以上的大城市试点利用住房公积金发放保障性住房开发贷款。鼓励银行业金融机构按照市场化、法治化原则，提供保障性住房开发贷款和个人住房贷款，专款专用、封闭管理。 符合条件的保障性住房项目适用经济适用住房有关税费支持政策。

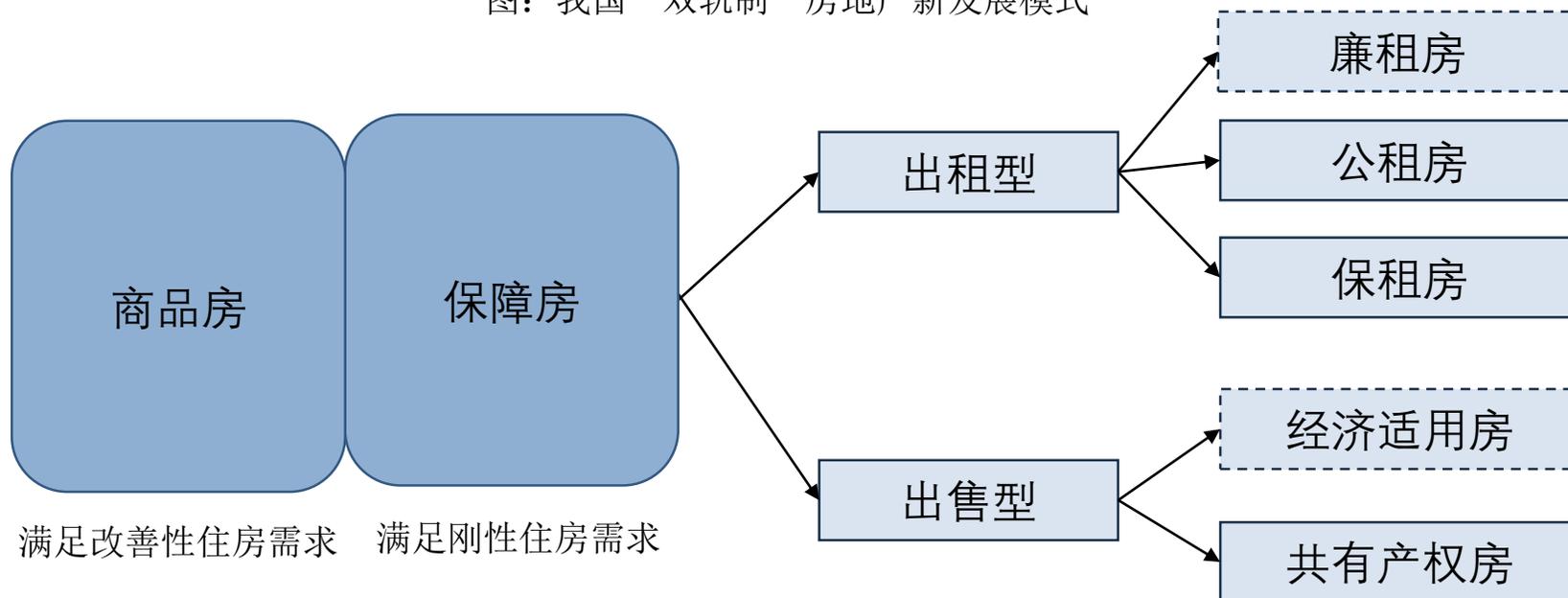


1.2 中央层面多次提及保障房



- 《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发【2023】14号文）明确两大目标：
 - 1) 加大保障性住房建设和供给，“让工薪收入群体逐步实现居者有其屋，消除买不起商品住房的焦虑，放开手脚为美好生活奋斗”；
 - 2) 推动建立房地产业转型发展新模式，让商品住房回归商品属性，满足改善性住房需求，促进稳地价、稳房价、稳预期，推动房地产业转型和高质量发展。

图：我国“双轨制”房地产新发展模式





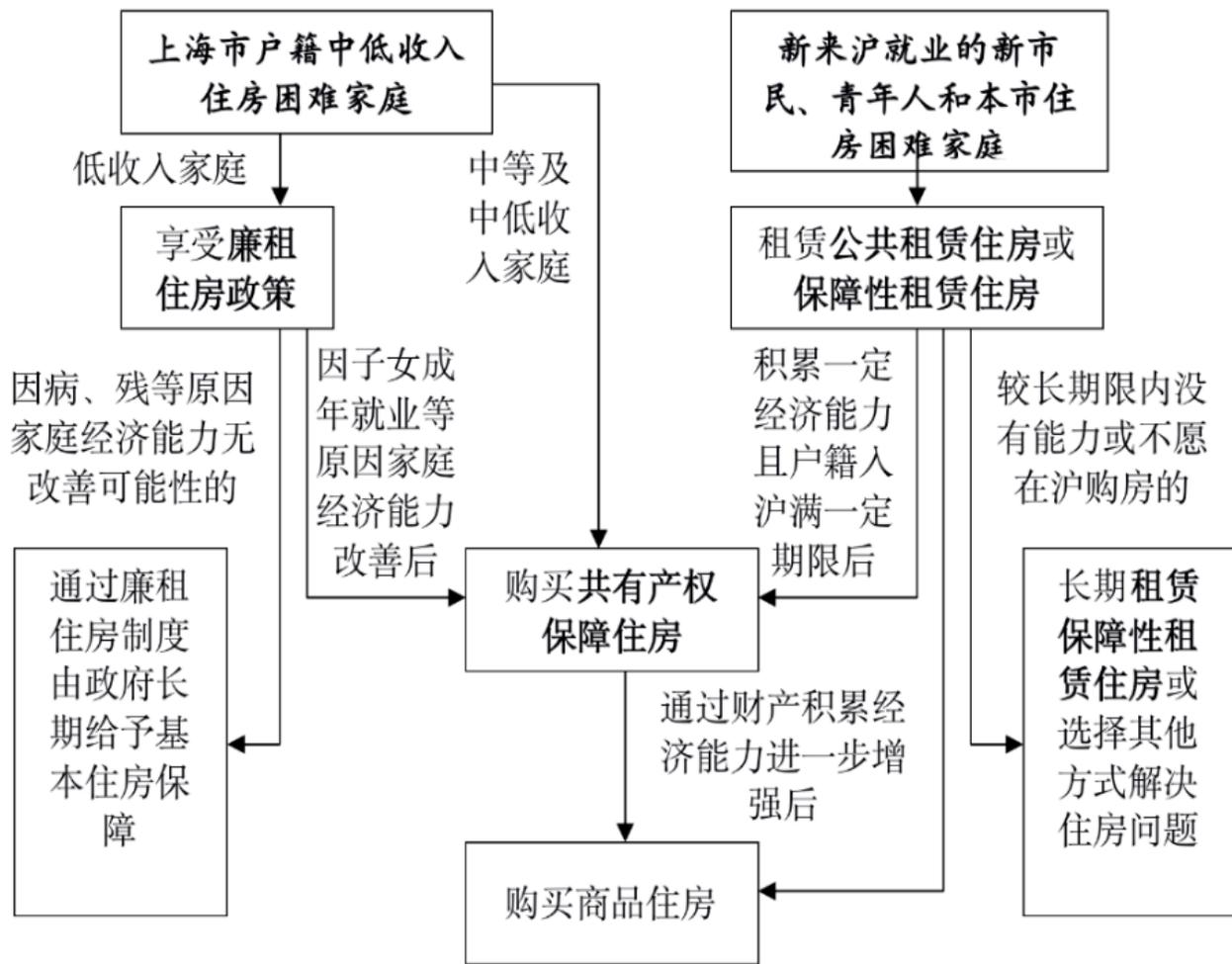
1.3 我国住房结构体系



■ “商品房+保障房”住房结构

- 以上海市现行的住房结构体系为例，上海现存的保障房包括廉租房、公共租赁住房、保障性租赁住房 and 共有产权保障住房。针对不同户籍、经济能力的群体，适用不同类型的住房。随着财产积累、经济能力增强后，可由租赁型保障房转为购买共有产权保障住房或者购买商品住房。

图：上海住房结构体系



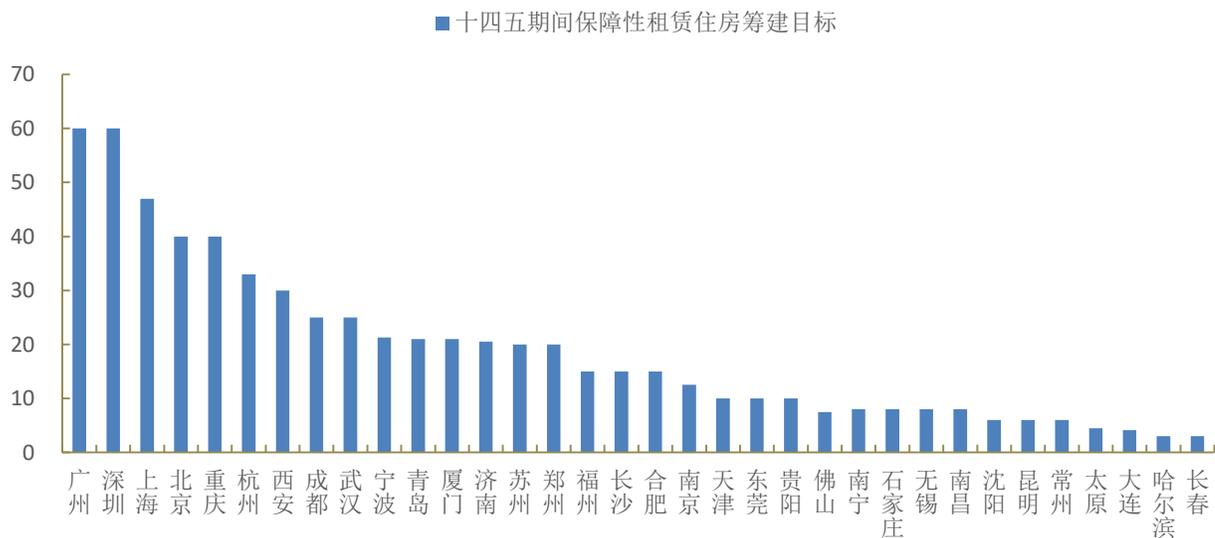


1.4 保障性住房建设推进情况-保租房



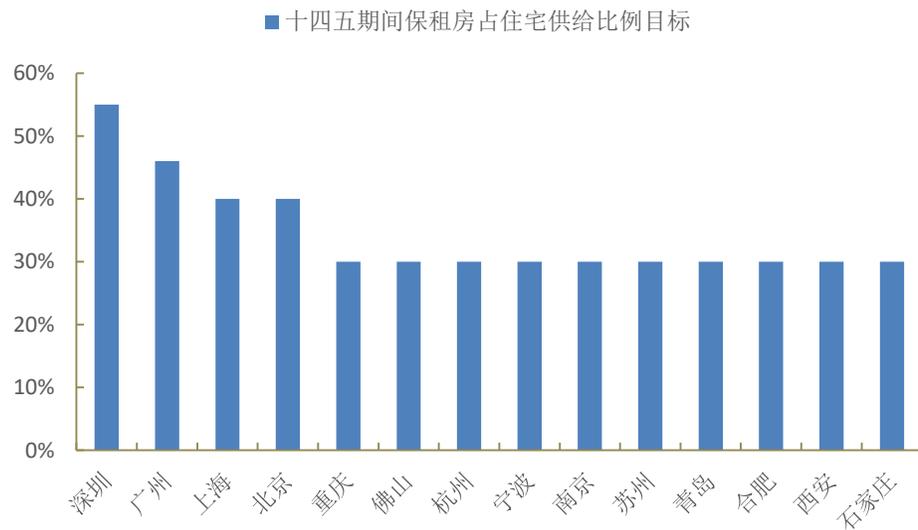
■ 根据住建部住房保障司数据，“十四五”期间，全国计划筹集建设保障性租赁住房870万套间，其中北上广深的筹建数量分别为40万、47万、60万和60万套，一线城市保障房建设占住宅供给比例均超过40%。国家统计局最新数据显示，2021-2023年全国保障性租赁住房合计建设和筹集约573万套（间），已完成“十四五”期间计划量的66%。

图：主要城市十四五保障性租赁住房筹建目标（单位：万套）



资料来源：地方政府网、住建部等，太平洋研究院整理

图：主要城市十四五保租房占住宅供给比例目标



资料来源：地方政府网、住建部等，太平洋研究院整理



1.5 保障性住房建设推进情况-配售型保障房



- 据住房和城乡建设部，截至目前，全国已有35个城市报送了今年首批保障性住房建设计划和建设项目，据经济观察报，截至2024年1月30日，已有广州、深圳等35个城市计划在2024年筹集建设的配售型保障房合计约10万套；
- 2024年福州、深圳、广州、上海等地筹建规模均在万套以上；目前，深圳、广州、西安、杭州等地首批配售型保障房已经开工。

表：多地启动配售型保障房建设情况

时间	城市	建设规模（套数）	其他
2023年12月19日	福州	1.24万套	约109万平方米
2024年1月21日	北京	1万套	-
2024年1月23日	上海	1万套以上	-
2024年1月18日	广州	1万套	总投资约125亿元，12个项目（8个新开工项目，4个通过存量房源转化项目）
2023年12月28日	深圳	1万余套	75.7万平方米
2024年1月15日	浙江	1万套	-
2024年3月25日	西安	1万套	10个项目，4个已达到建筑主体封顶阶段
2024年1月18日	济南、青岛	8000套	-
2024年3月14日	杭州	6000套	-
2024年1月15日	四川	5000套	-
2024年2月4日	昆明	4503套	首批9个项目，估算总投资约34.83亿元
2023年12月5日	南宁	4000套	7个项目
2024年1月23日	宁波	4000套	-
2024年4月1日	郑州	3700套	-
2024年1月16日	南京	2500套左右	大部分靠存量项目转化
2024年1月5日	长春	2210套	计划总投资14.5亿元，24年计划完成投资2亿元
2024年1月12日	沈阳	2200套	-
2024年1月11日	大连	2170套	-

资料来源：搜狐网、地方政府网，太平洋研究院整理



1.5 保障性住房建设推进情况-配售型保障房



- 2023年12月28日，深圳市首批13个配售型保障性住房项目建设集中开工，总用地面积17.7万平方米，配售型保障性住房建筑面积75.7万平方米，总投资约125亿元，房源合计1万余套，项目周边交通、教育、商业等配套较为完善；
- 2024年1月31日，广州市首个配售型保障性住房项目在黄埔正式动工开建，项目位于中新广州知识城何棠下旧村改造范围内的一个复建区，占地面积约4000平方米，建筑面积约2万平方米，总户数216户，户型为85-90平方米，预计2026年5月完成建设，建成后可供应房源超200套。

图：深圳首批13个配售型保障性住房项目分布



注：图中【房源套数】仅为预计，定位或存在偏差，最终请以深圳住建局官方信息为准。

图：广州首个配售型保障房动工开建





1.5 保障性住房建设推进情况-配售型保障房



- **福州滨海双龙新居项目（全国首批、福州首个配售型保障性住房项目）**
- 项目用地面积20亩，总建筑面积5.59万平方米，由福州市安居工程建设有限公司负责建设，于2023年12月27日动工，计划2026年12月31日竣工交付，规划建设保障性住房701套，预估均价约为5200-5400元/平方米，而目前周边商品房均价超过10000元/平方米；
- 项目总投资2.54亿元，资金来源为通过企业自筹和国开行贷款，国开行已向福州市双龙新居保障房项目授信2.02亿元，为全国首笔落地的配售型保障房开发贷款；
- 2024年3月15日，福州市住房保障和房产管理局发布《双龙新居保障性住房配售申请公告》，首轮申请登记时间为3月20日至4月30日，按照分层次、分类配售原则，优先满足住房和收入困难群体的选房需求，剩余房源面向及普通工薪收入群体供应。

项目规划建设保障性住房701套

一房户型（约45平方米）242套

二房户型（约60平方米）277套

三房户型（约75平方米）182套

配售人群

住房和收入困难群体

(1) 我市六城区（鼓楼、台江、仓山、晋安、马尾、长乐，下同）公租房在保家庭、轮侯家庭，且具有六城区城镇户籍的；

(2) 具有我市六城区城镇户籍、在六城区范围内人均住房面积低于15平方米，家庭人均年收入低于2023年福州市城镇居民人均可支配收入（5.8万元）的住房困难家庭。

普通工薪收入群体

具有我市六城区城镇户籍，在六城区稳定工作生活，人均住房建筑面积低于15平方米，且连续缴纳社会保险或个人所得税满6个月的普通工薪收入家庭



保障房建设基本情况



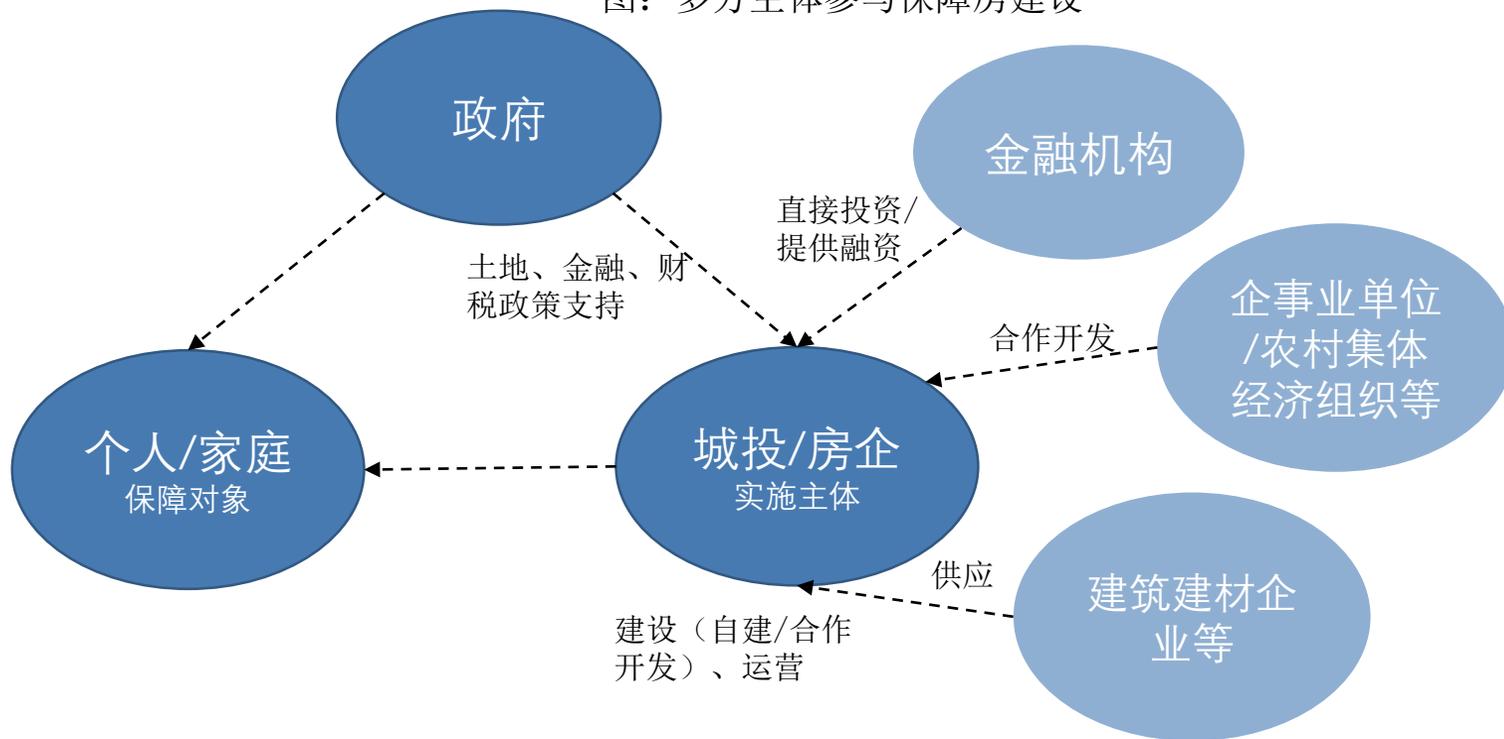
2.1 保障房建设基本情况-多主体参与



■ 运营模式：多主体参与

- 2021年7月，央行发布《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》，保障性租赁住房建设主要由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，积极引导和鼓励企业、集体经济组织等多方主体参与、建设运营，坚持“谁投资、谁所有、谁受益”。

图：多方主体参与保障房建设



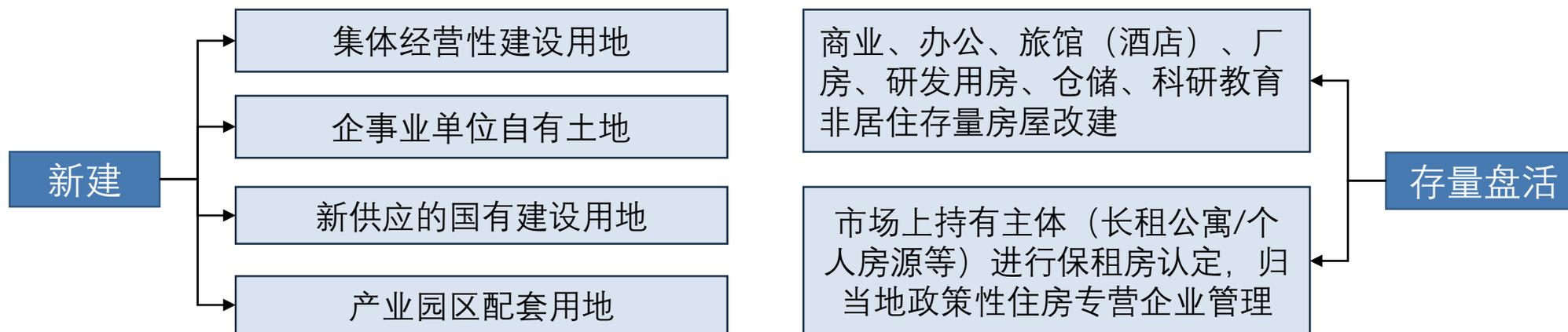
2.2 保障房建设基本情况—多渠道筹建



■ 运营模式：多渠道筹建

- 根据国务院印发的《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发[2021]22号文），保障性租赁住房主要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，适当利用新供应国有建设用地五种建设方式；
- 《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发[2023]14号文）提出保障性住房以**划拨方式**供应土地，仅支付相应的土地成本。要充分利用依法收回的已批未建土地、房地产企业破产处置商品住房和土地、闲置住房等建设筹集保障性住房，并有条件支持利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地建设保障性住房，**变更土地用途，不补缴土地价款**。

图：保租房筹建来源



2.2 保障房建设基本情况—多渠道筹建



■ 保障性租赁住房项目认定

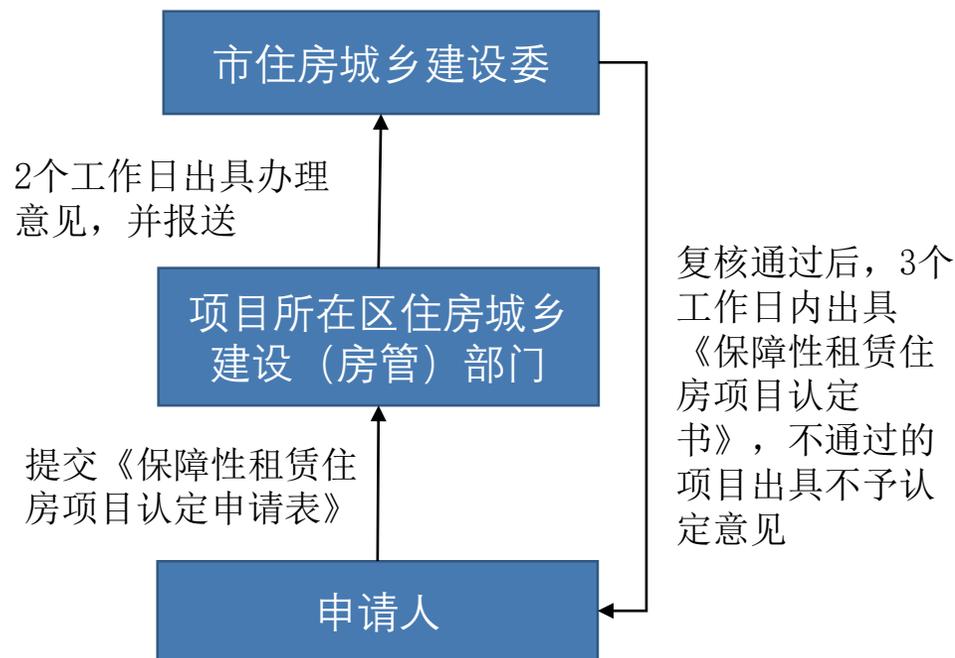
- 多地出台了保障性租赁住房项目认定办法，对租金涨幅、户型面积等进行了规范。

表：部分城市“纳保”认定标准

城市	面积标准	租金标准	文件
北京	以建筑面积70平方米以下的小户型为主，适当配置多居室等其他种类户型	租金应当低于同地段同品质市场租赁住房租金水平；利用企事业单位自有土地建设应当在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下	《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》
上海	以建筑面积不超过70平米的小户型为主	租赁价格应当在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下	《上海市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》
广州	以建筑面积不超过70平米的小户型为主	租金低于同地段同品质市场租赁住房租金(具体由市场主体按照“企业可持续、市民可负担”的原则，结合享受的优惠政策，以及企业的运营成本综合评估确定)涨幅不高于同地段同品质市场租赁住房租金同期涨幅，且不超过5%	《广州市保障性租赁住房项目认定方法》
南京	以中小户型为主，70平方米以下户型住房建筑面积占项目住房建筑面积的比例，应不低于70%	不高于周边同地段同品质的市场化租赁住房评估租金的九折确定，租金年度涨幅不超过5%	《南京市保障性租赁住房项目认定细则（试行）》

资料来源：地方政府网，太平洋研究院整理

图：北京保障性租赁住房项目认定书申请流程



资料来源：《北京市住房和城乡建设委员会关于加强保障性租赁住房项目认定书服务管理有关工作的通知》，太平洋研究院整理

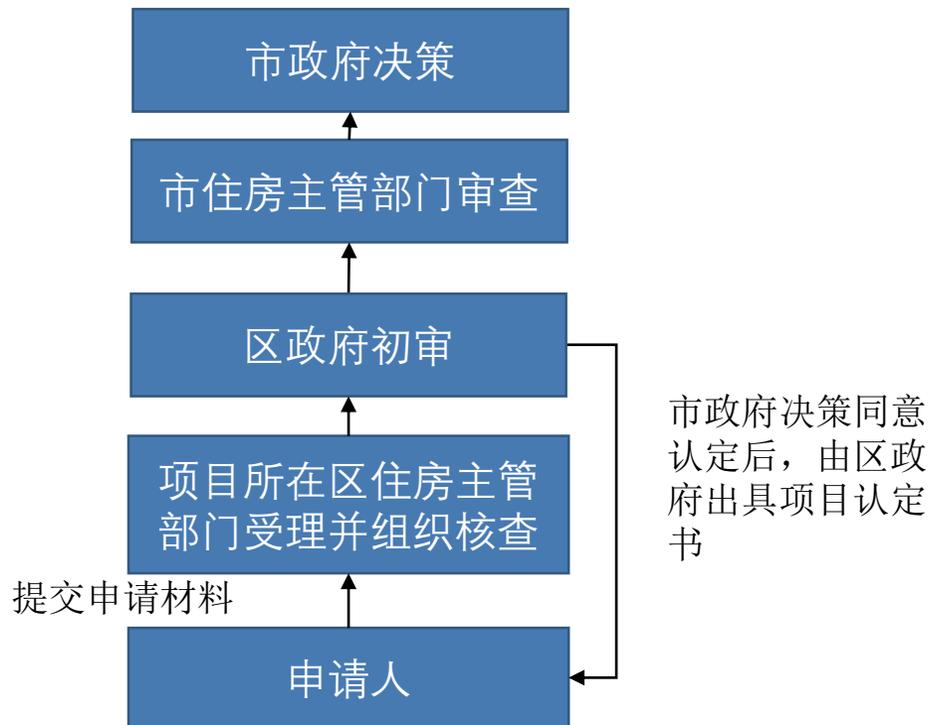
2.2 保障房建设基本情况—多渠道筹建



■ 保障性租赁住房项目认定

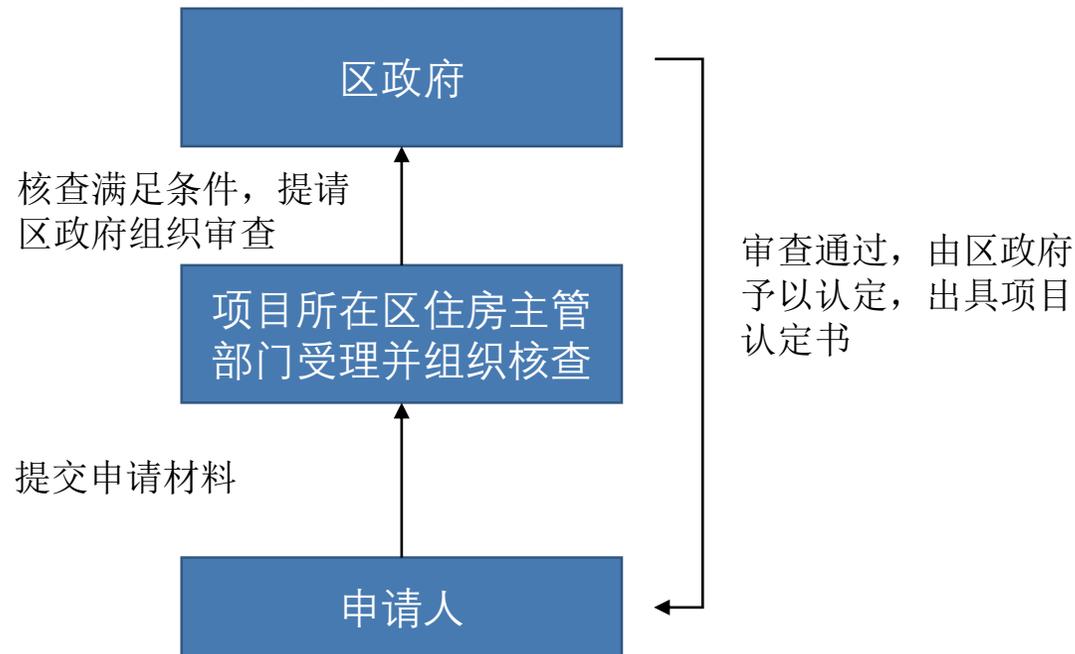
- 深圳于2023年8月4日出台《深圳市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》，对新建和居住存量房屋筹集保障性租赁住房的项目认定进行了规范，除非居住存量土地新建保障性租赁住房项目由市政府组织认定外，其他类型的项目原则上由区政府组织认定。

图：深圳非居住存量土地新建保租房项目纳保流程



资料来源：《深圳市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》，太平洋研究院整理

图：深圳产权明晰居住存量房屋项目、已改造城中村改造项目、正在办理改造手续的城中村改造项目纳保流程



资料来源：《深圳市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》，太平洋研究院整理

2.2 保障房建设基本情况—多渠道筹建

■ 存量房源转化（纳保）

- 根据ICCRA数据显示，截至2023年二季度末，全国已开业长租公寓房间规模中约有22.4%纳入当地保租房，规模合计约19.2万套（间），企业端，已参与纳保的企业数量共31家，占比超过五成，包括万科泊寓、龙湖冠寓、华润有巢、保利公寓、瓴寓国际等，其中万科泊寓在市场化运营机构中，纳保数量位居第一；
- 优势：政策支持，如企业可以享有相关税收优惠，适用民用水电气价格，带来成本缩减，可发行公募REITs等；
- 劣势：政府统一管控，租金限价，涨幅管控带来收入减少等。

表：典型房企旗下长租公寓纳保规模

房企名称	截至时间	纳保规模
万科	2023年底	万科泊寓业务已布局全国32个城市，管理运营房源达23.6万间，开业约18万间，其中已经累计纳保房源10.6万间，占比超过四成
龙湖集团	2023年底	龙湖冠寓计开业房间超12万间，保障性租赁住房全量纳保房源超4万间，占比约三分之一，在长沙、武汉、合肥、天津、青岛等多城市落地
华润置地	2023年三季度	华润有巢管理房源5.6万间，其中有1.1万间纳入保租房，占比约20%
旭辉集团	2023年10月	目前瓴寓在沪已开业房源1.9万间，纳入保障性租赁住房1.2万间，为超10万在沪青年人构建理想居所。
魔方公寓	-	应纳尽纳
乐乎公寓	-	北京、广州、武汉等地项目

资料来源：公开资料，太平洋研究院整理

表：纳保后政策支持

类型	内容
中央财政资金补助	按照政策申请和使用中央补助资金，对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助。优化中央财政支持住房租赁市场发展试点资金分配使用，对市场化租赁住房中认定纳管的保障性租赁住房予以重点支持
税收优惠	按照国家财政部统一规定，增值税减按1.5%计算，房产税减按4%计算
水电气价格	改建后的保障性租赁住房用水、用电、用气价格按照居民标准执行
金融政策	长期贷款、发行债券、发行基础设施不动产投资信托基金（REITs）等

资料来源：中国政府网，太平洋研究院整理

2.2 保障房建设基本情况—多渠道筹建



■ 存量房源转化（以旧换新）

- 自去年9月以来，已有超30个地区推出鼓励住房“以旧换新”政策。房地产开发商或地方机构等通过收购、置换、补贴等方式，鼓励和帮助已有住房的居民卖旧换新。截至目前，已有郑州城发集团等国资企业开启了住房收购活动，收购房产主要用于当地保障性用房或者人才房建设。

表：地方国企开展商品房“以旧换新”

日期	城市	收购主体	相关文件/活动	收购用途	限制条件	商品房项目
2024年4月1日	郑州	郑州城市发展集团有限公司	《郑州市促进房地产市场“卖旧买新、以旧换新”工作方案（试行）》通知	用于主城区保障性租赁住房	/	/
2024年3月10日	宣城	宣城市城市建设集团有限公司、宣城市国有资本投资运营控股集团有限公司	“以旧换新”活动	作为保障性用房或者人才房	"主城区水阳江大道围合区域及周边部分区域、建筑面积144平方米以下、具有独立不动产权证,无抵押、无担保、无纠纷、无违建、无质量安全隐患的成套住宅(不含自建房、小产权房), 活动限额100名。	“新房”楼盘包括世纪阳江、彩金湖畔、望湖城山水闲庭、慕溪和府、观江樾、江南里、星未来、天下名筑
2024年1月13日	太仓	太仓市城市发展集团有限公司、太仓市城市建设投资集团有限公司	“以旧换新”活动	保障房	太仓市市域范围之内、产权证建筑面积在144平方米以下、房屋用途为住宅。	鼎盛华庭、晨曦雅苑、洞庭分秀、桃园新著、忆江南康养公寓、松韵雅庭、熙华合源云庭、江南禾风云庭、海和澜庭等。
2023年12月11日	苏州相城区	苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	“收旧换新”活动	人才房和保障房	相城区域、住宅性质、144m ² 以下房源，本次名额仅有500名	水韵花都、和颂雅苑、鹤云雅苑



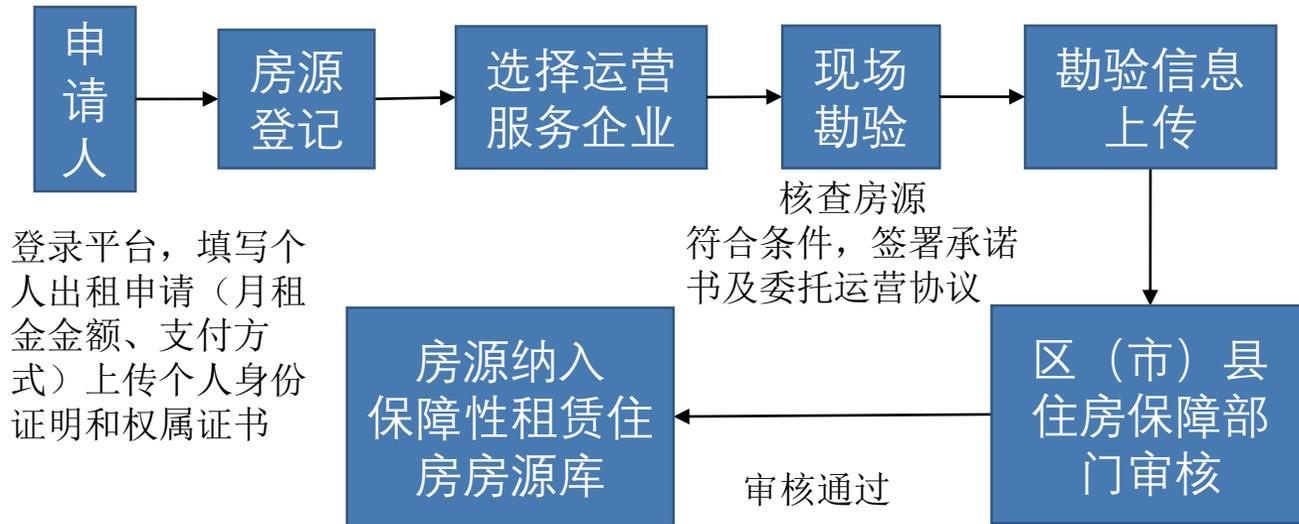
2.2 保障房建设基本情况—多渠道筹建



■ 存量房源转化（自有住房转化）

- 2022年7月，成都发布《关于居民自愿将自有住房用于保障性租赁住房操作指南》，明确住房纳入保障性租赁住房房源库后，居民即可申请在出租住房所在限购区域取得新增购买一套住房资格；5年内不得上市交易（包括转让、市场租赁等）。

图：自有住房纳保流程



表：成都保租房运营服务企业

企业名称	报价（服务费比例）
成都城投资产经营管理有限公司	12%
成都久伴住房租赁有限公司（贝壳租房旗下自营住房租赁服务企业）	10%
成都万科物业服务服务有限公司	8%
成都润锦城实业有限公司（兴城集团下属企业）	12%

注：运营服务企业将以合同租赁期限内的租金总金额为基数按照比例向出租人收取运营服务费

2.2 保障房建设基本情况—多渠道筹建



■ 非居住存量住房改建为保障性租赁住房

- 自2021年《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》出台后，其中提及利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，上海、北京、深圳、厦门等省市陆续出台了专项细化政策，提供政策支持。

表：各地出台非居改保相关政策

时间	省/市	文件
2022年1月	上海	《本市非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的实施意见》（沪建房管联〔2022〕45号）
2022年5月	天津	《关于天津市非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的指导意见（试行）》
2022年7月	青岛	《关于支持存量非居住房屋改建保障性租赁住房的通知》
2022年7月	海南	《关于做好闲置存量房屋改造和改建保障性租赁住房工作的通知（征求意见稿）》
2022年8月	福州	《福州市非居住存量房屋改建为保障性租赁住房实施细则（试行）》
2022年12月	深圳	《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知(试行)》
2023年4月	广州	《广州市规划和自然资源局广州市住房和城乡建设局关于推进非居住存量房屋改建保障性租赁住房工作的通知》
2023年7月	漳州	《关于推进非居住存量房屋改建保障性租赁住房的实施意见(试行)》
2023年8月	厦门	《厦门市存量非住宅类房屋临时改建为保障性租赁住房实施方案》
2023年9月	北京	《关于进一步细化既有非居住建筑改建公寓型、宿舍型保障性租赁住房部分技术要求的通知》

资料来源：地方政府网、住建部等，太平洋研究院整理

表：深圳非居改保政策要求

类别	内容
项目申请人	房屋所有权人，或受其委托实际开展住房租赁运营的专业化住房租赁企业等市场主体
选址要求	改建重点在产业功能区、商业商务聚集区、城市建设重点片区等就业岗位集中片区，以及轨道交通站点附近等交通便捷区开展和实施。
出租对象	改建后房屋出租对象为深圳市新市民、青年人等群体。改建为宿舍形式的保障性租赁住房，需复租给用工单位，作为员工宿舍使用。
运营期限	保障性租赁住房通过竣工联合验收后方可投入使用，引导持续经营6年以上。
改建规模	商业、办公、旅馆（酒店）、科研教育、研发用房应当以栋、座或者相对独立的整层为单位进行改建，厂房、仓储用房应当以栋或者座为单位进行改建。单个项目改建总建筑面积不低于1000平方米。改建项目中建筑面积70平方米以下的套（间）占比原则上不低于80%。
项目管理	改建项目认定书有效期6年，有效期届满前三个月可申请续期。有效期届满前未申请续期或自竣工联合验收之日起已运营满3年但出租率不足60%且持续6个月以上的，可以申请变更或注销项目认定。

资料来源：深圳市住房和城乡建设局，太平洋研究院整理

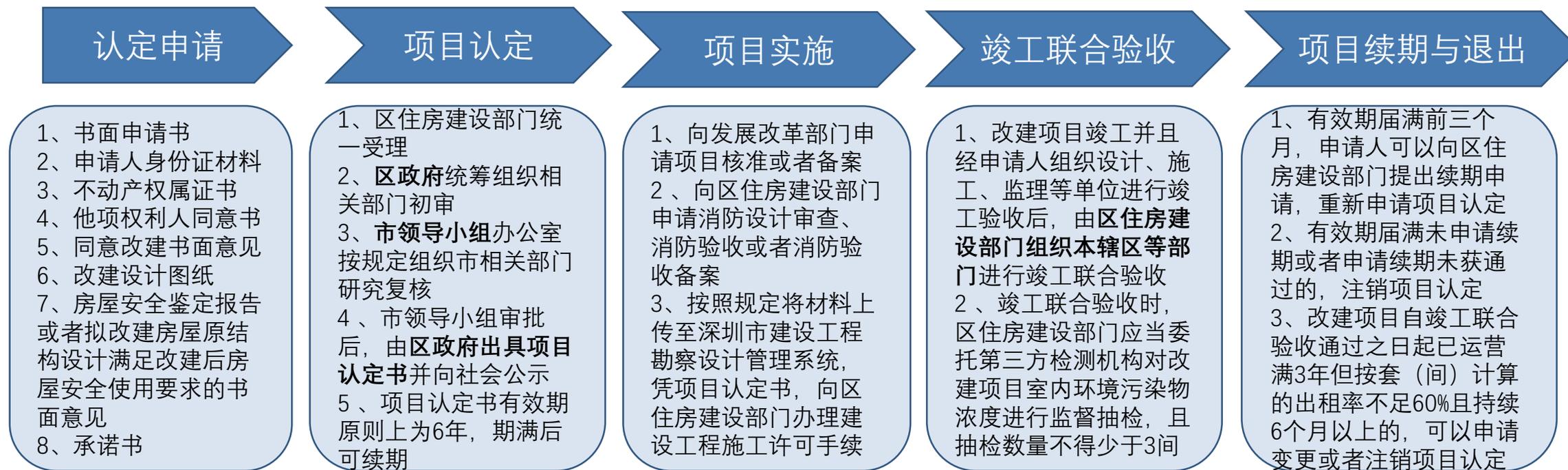
2.2 保障房建设基本情况—多渠道筹建



■ 非居住存量住房改建为保障性租赁住房

- 以深圳2022年12月印发的《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知（试行）》为例。

图：非居住存量住房改建保障性租赁住房实施程序（深圳）





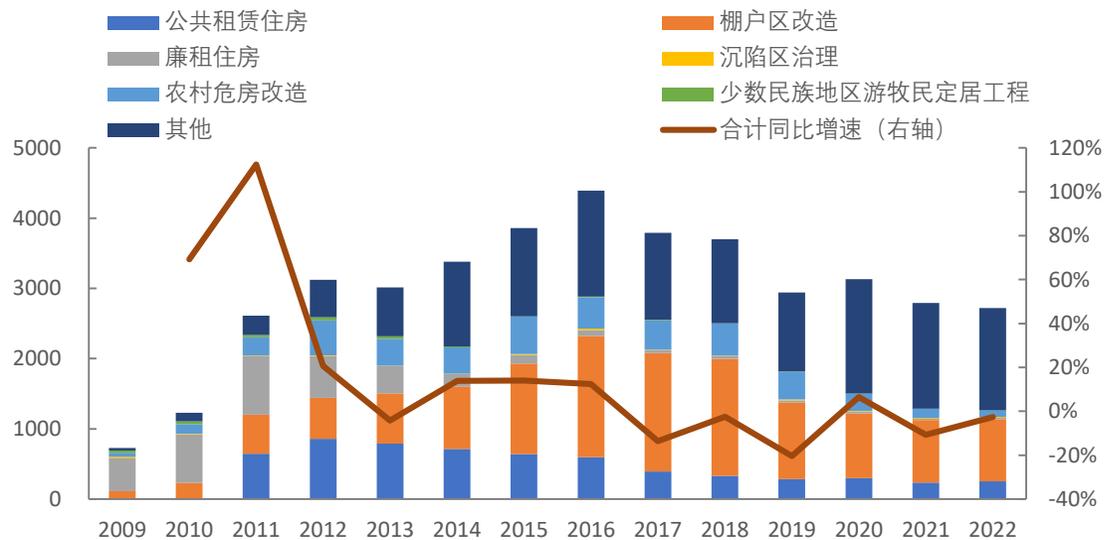
2.3 保障房建设基本情况—资金来源



■ 资金来源：

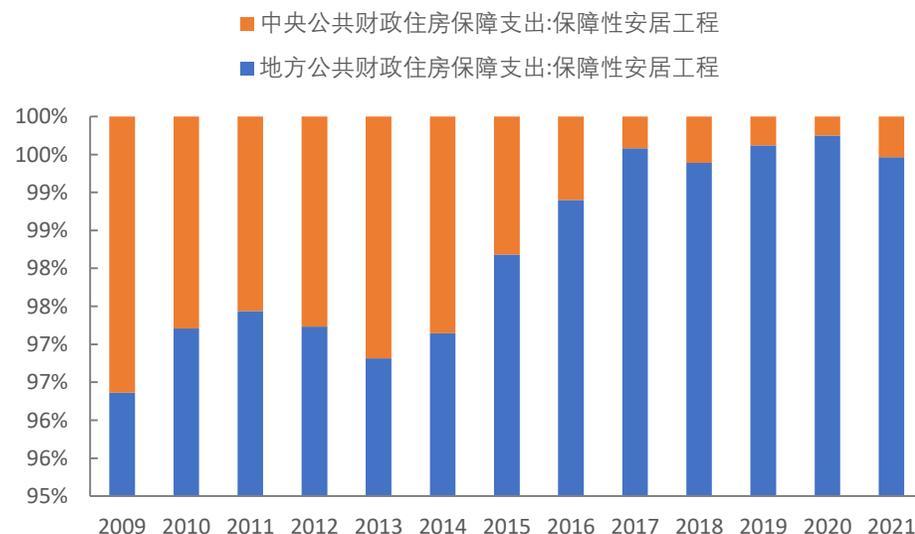
- 2009年以来，我国保障性安居工程的财政支出主要用于棚户区改造、公租房、保租房等项目建设，其中地方财政投入用于保障性安居工程的占比维持在96%以上，为保障房建设资金的重要来源；
- 《关于规划建设保障性住房的指导意见》中明确提出资金三大来源：中央补助资金、地方专项债、公积金发放开发贷；
- **中央补助资金：**23年11月16日，财政部下达2024年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金共425亿元。

图：保障性安居工程财政支出情况（单位：亿元）



资料来源：Wind，太平洋研究院整理

图：我国保障性安居工程的财政支出结构



资料来源：Wind，太平洋研究院整理



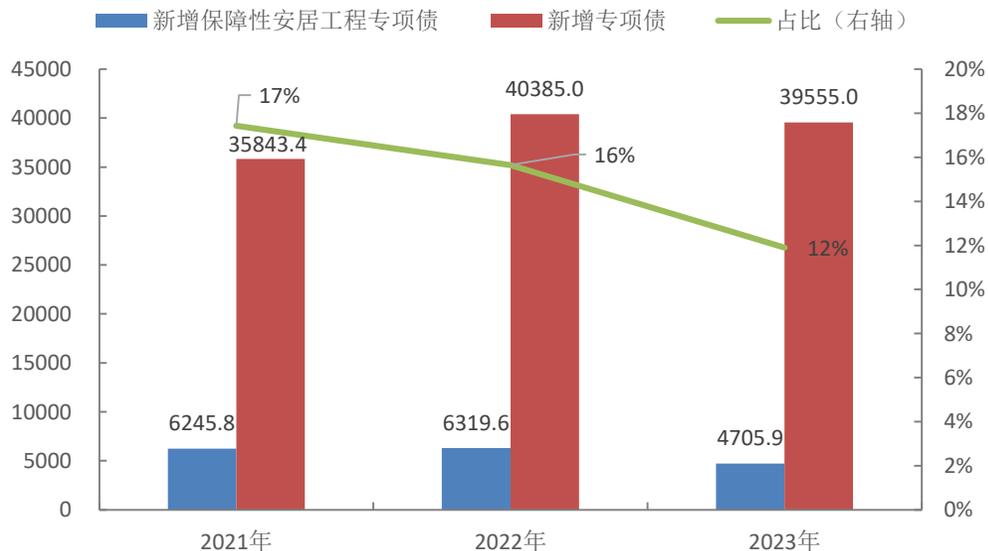
2.3 保障房建设基本情况—资金来源



■ 资金来源：

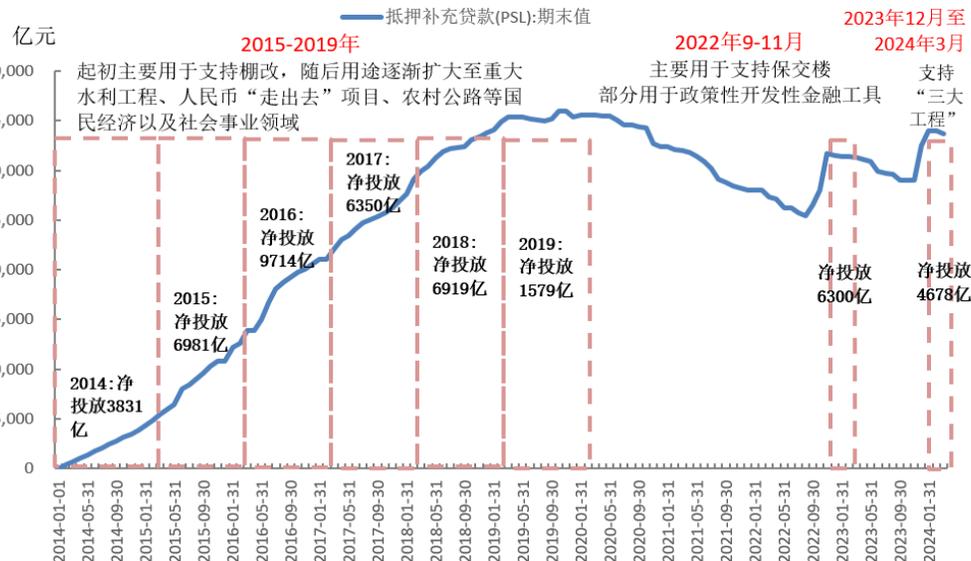
- **政府专项债：**为主要资金来源，23年地方政府新增专项债投向保障性安居工程共4705.9亿元，2024年专项债投向整体保持10大领域不变，保障性安居工程领域新增城中村改造和保障性住房两个投向，进程有望进一步加速；
- **抵押补充贷款（PSL）：**2023年12月央行重启PSL以来，国家开发银行、中国进出口银行、中国农业发展银行净新增4678亿元PSL，主要投向保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设三大工程。

图：地方政府新增专项债投向保障性安居工程情况（单位：亿元）



资料来源：同花顺iFind，太平洋研究院整理

图：抵押补充贷款（PSL）投放情况（单位：亿元）



资料来源：同花顺iFind，太平洋研究院整理



2.3 保障房建设基本情况—资金来源



■ 资金来源：

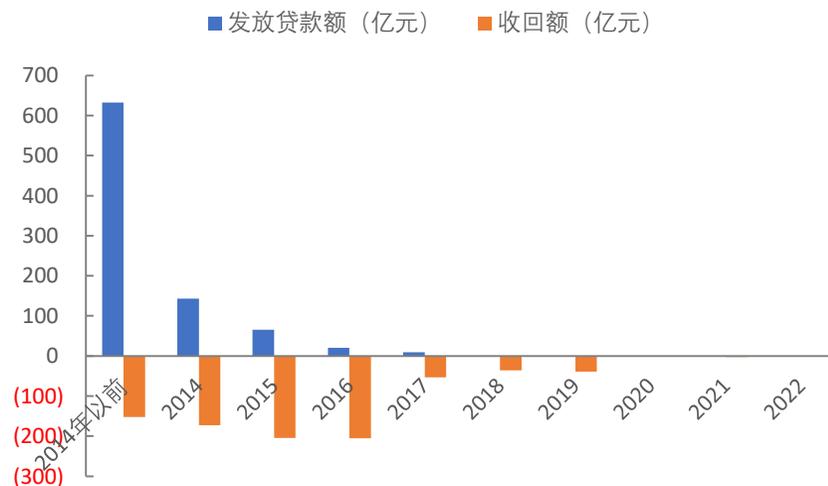
- **住房公积金发放开发贷：**自2009年以来，部分城市开展利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作，2018年开始为防止炒房投机行为，贷款发放已经实质性停止，以贷款回收为主。截止2022年末，全国公积金累计向373个保障性住房试点项目发放贷款872.15亿元，累计回收试点项目870.64亿元，贷款余额仅为1.51亿元；
- 2023年12月，由温州市住房公积金管理中心和龙湾区人民政府“双组长”模式牵头的“住房公积金长租房”试点项目在温州市龙湾区落地。首批被纳入管理的温州民科产业开发有限公司安心公寓改造工程正式动工。**民科安心公寓**是全国首个住房公积金支持的长租房项目。该项目改造完成后，将由住房公积金增值收益补充资金专项支出。

图：保障性住房开发贷款余额情况



资料来源：同花顺iFind，太平洋研究院整理

图：住房公积金贷款发放及回收情况



资料来源：中国政府网，财政部，太平洋研究院整理



2.3 保障房建设基本情况—资金来源



■ 资金来源：

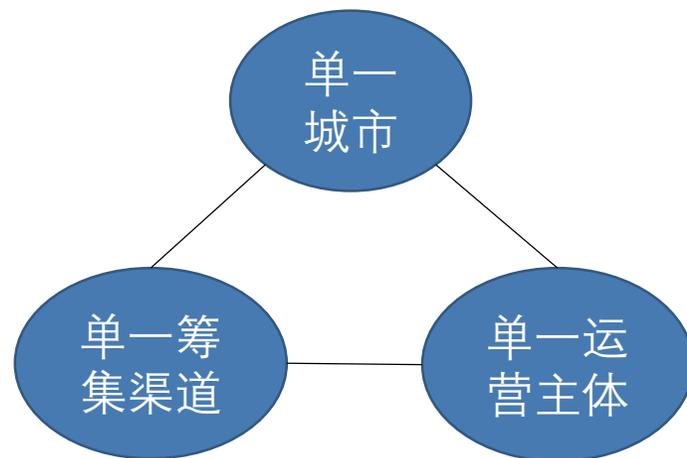
- **保障房REITs：**截至目前，我国已发行5只保障性租赁住房公募REITs，包括深圳安居REIT、厦门安居REIT、北京保障房REIT、华润有巢REIT和国泰君安城投宽庭REIT；
- 2023年10月，建信住房保租房公募REITs获国家发展改革委正式受理，该项目是以建设银行附属公司建信住房作为原始权益人，底层资产为其在北京、上海、苏州持有运营的三个保租房项目，项目来源于建信住房、建信住房租赁基金以市场化方式盘活的存量资产。

表：发行保障性租赁住房公募REITs标的情况

	红土创新深圳安居REIT	中金厦门安居REIT	华夏北京保障房REIT	华夏基金华润有巢REIT	国泰君安城投宽庭保租房REIT
上市日期	2022年8月31日	2022年8月31日	2022年8月31日	2022年12月9日	2023年12月22日
发行规模(亿元)	12.42	13.00	12.55	12.08	30.50
底层资产类型	保租房	保租房	公租房	保租房	保租房
底层资产	安居百泉阁、安居锦园、保利香槟苑、凤凰公馆	园博公寓、珩琦公寓	文龙家园、熙悦尚郡	有巢泗泾、有巢东部经开区	江湾社区、光华社区
所在城市	深圳	厦门	北京	上海	上海
建筑面积(万平方米)	13.5	19.9	11.3	12.1	16.9
可出租套数	1830	4665	2168	2612	2953
出租率	98-100%	99%	94-95%	87-89%	91-96%

资料来源：各项目REITs招募说明书，太平洋研究院整理

图：建信住房保租房公募REITs取得三大突破



资料来源：太平洋研究院整理



2.3 保障房建设基本情况—资金来源



- **资金来源：**
- 2023年1月中国人民银行印发的《关于开展租赁住房贷款支持计划试点有关事宜的通知》中提出**租赁住房贷款支持计划**，在重庆、济南、郑州、长春、成都、福州、青岛、天津**8个城市**开展试点，支持**批量收购存量住房**用于扩大租赁住房供给，**额度为1000亿元**，对于符合要求的贷款，按贷款本金的100%予以资金支持，利率为1.75%；
- 目前已于福州、济南、天津、青岛等城市先后落地，共计获得试点贷款40.86亿元；
- 2024年2月21日，重庆市租赁住房贷款支持计划试点暨住房租赁基金首批收购项目举行签约仪式。本次签约的重庆嘉寓房屋租赁公司、重庆建渝住房租赁基金共收购7个项目，合计4207套房源，将投入租赁市场。

表：试点城市首笔租赁住房贷款支持计划试点贷款发放情况（亿元）

时间	城市	银行	授信额度	首笔放款	运营主体
2023年5月	济南	国开行	14	4.6	泉城城市更新投资有限公司(济南城投集团)
2023年5月	福州	国开行	4.88	4.88	左海集团(市属国企)
2023年12月	天津	国开行	36.42	12.88	-
2024年1月	青岛	国开行、工行、农行、中行	≥18.5	18.5	"青岛建融投资置业有限

资料来源：易居研究院，太平洋研究院整理



一线城市保障房建设相关情况



3.1

深圳保障房建设相关情况



3.1.1 深圳保障房建设基本情况



- 2006年《深圳市住房建设规划（2006-2010）》出台，成为深圳市廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房建设工作的纲领性文件；2010年出台《中共深圳市委深圳市人民政府关于实施人才安居工程的决定》提出安居型商品房的保障类型；
- 2016年，深圳进一步调整优化住房制度总体设计，深圳市委市政府制定并出台《关于完善人才住房制度的若干措施》，创新推出人才住房，构建人才住房和保障性住房双轨并行的住房保障体系。

表：深圳住房保障体系相关政策

时间	文件	内容
2006年9月23日	《深圳市住房建设规划（2006-2010）》	为深圳市廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房建设工作的纲领性文件。
2007年12月6日	《关于进一步促进我市住房保障工作的若干意见》（深府[2007]262号）	建立健全面向不同层次低收入户籍居民家庭为主体的廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房等保障性住房制度。加强我市社会经济文化发展所需专门人才的住房保障。 对从国内外引进的初中级人才和行政事业单位新录用的初级人员，可在公共租赁住房中安排适当比例的房源作为人才公寓或周转用房，并制定相应的租金标准。
2007年12月31日	《深圳市住房保障发展规划》	规划期限为2006年至2010年，深圳市第一次专门就住房保障工作制定五年发展规划。
2010年年初	《深圳市保障性住房条例》	对保障性住房建设的资金和住房来源、价格、申请条件、准入、退出以及监督管理等进行了规定。
2010年5月14日	《中共深圳市委深圳市人民政府关于实施人才安居工程的决定》	在现有廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房等保障性住房基础上，推出面向人才和户籍中低收入家庭的安居型商品房。
2011年4月11日	《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》（深府第228号令）	对安居型商品房的规划、建设用地与开发、销售和产权管理、法律责任等做出详细规定。
2011年4月11日	《深圳市人才安居暂行办法》	人才安居采取实物配置和货币补贴两种方式实施。实物配置包括免租住房、产权赠与、租住公共租赁住房 and 购买安居型商品房等形式，货币补贴包括购房补贴和租房补贴等形式。
2012年12月26日	《深圳市住房保障制度改革创新纲要》	建立和完善以公共租赁住房和安居型商品房为主，以货币补贴为重要补充的住房保障方式。减少直至停止经济适用住房建设供应，逐步建立安居型商品房配售体系；大力发展公共租赁住房，将廉租住房统一纳入公共租赁住房管理体系，逐步实现以租为主。
2016年3月23日	《关于促进人才优先发展的若干措施》	加大各类人才安居保障：大力建设人才公寓，完善高层次人才安居办法，加大中初级人才住房政策支持，加大人才公共租赁住房、安居型商品房配租配售力度，给予新引进人才住房和生活补贴等。
2016年7月30日	《关于完善人才住房制度的若干措施》	人才住房是政府及企事业单位建设筹集、面向各类人才供应的政策性住房。建立人才住房封闭流转机制。人才住房原则上不得转变为市场商品房上市交易。“十三五”期间，我市新筹集建设人才住房和保障性住房40万套，其中人才住房不少于30万套，实现人才住房与保障性住房双轨并行。



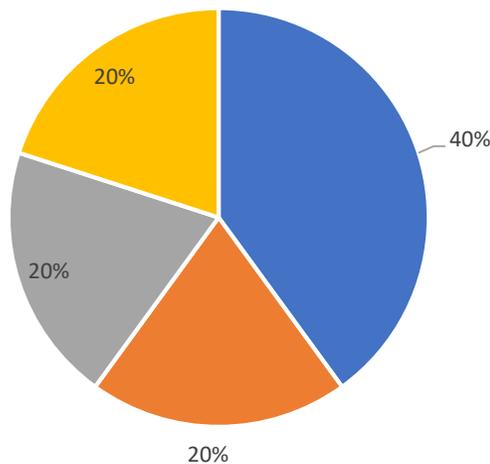
3.1.1 深圳保障房建设基本情况



■ 2018年，深圳市住房和建设局发布《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》，提出实施“二次房改”，系统构建市场商品住房、人才住房、安居型商品房和公共租赁住房构建“4+2+2+2”住房供应与保障体系，努力形成“1+3+N”住房制度体系，计划到2035年建设筹集170万套住房。

图：深圳“4+2+2+2”住房供应与保障体系

■ 商品住房 ■ 人才住房 ■ 安居型商品房 ■ 公共租赁住房



资料来源：《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》，太平洋研究院整理

表：深圳2018年提出的住房供应类型目标

住房类型	供应比例	供应对象	供应形式	面积标准	价格
市场商品住房	40%左右	符合条件的各类居民	可租可售	普通商品住房为主	市价
人才住房	20%左右	符合条件的各类人才	可租可售	建筑面积小于90平方米为主	租金、售价为市价的60%左右，对符合条件的高层次人才更加优惠
安居型商品房	20%左右	符合收入财产限额标准等条件的户籍居民	可租可售，以售为主	建筑面积小于70平方米为主	租金、售价为市价的50%左右
公共租赁住房	20%左右	符合条件的户籍中低收入居民，为社会提供基本公共服务的相关行业人员，先进制造业职工等群体	只租不售	建筑面积30-60平方米为主	租金为市场租金30%左右，特困人员、低保及低保边缘家庭租金为公共租赁住房租金10%左右

资料来源：《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》，太平洋研究院整理



3.1.1 深圳保障房建设基本情况



- 2023年7月3日，深圳发布《深圳市公共租赁住房管理办法》《深圳市保障性租赁住房管理办法》《深圳市共有产权住房管理办法》《深圳市保障性住房规划建设管理办法》，于8月1日正式开始实施，全面对接国家住房保障体系，明确**不再安排建设安居型商品房和人才住房，新增了保障性租赁住房、共有产权住房等住房类型**，对相应住房的保障对象、申请条件、供应分配方式、租售价格标准、用地保障、建设筹集主体和渠道、建设标准、监督管理等进行了规范；
- 2024年3月13日，深圳市住房和建设局发布《深圳市安居型商品房产管理有关事项处理办法（征求意见稿）》，为了规范安居型商品房产管理，明确了满10年安居型商品房（含人才房）可以通过补差价取得完全产权并且上市交易。

表：深圳住房供应类型

住房类型	针对人群	户型面积	租金水平	租赁/可售期限
公共租赁住房	符合条件的住房困难户籍居民	单身居民≤35平 两人家庭≤50平 三人以上家庭≤60平	同期同区域同品质租赁住房市场参考租金30%、特困人群3%	不超过3年
保障性租赁住房	新市民、青年人、各类人才等	≤70平	同期同区域同品质租赁住房的60%（政府组织配租）或90%（社会主体出租）	不超过3年
共有产权住房	符合条件的本市户籍居民	三人以下家庭或者单身居民65平左右 四人以上家庭85平左右	同期同区域同品质商品住房市场参考价格的50%确定	5年内不得转让，5年之后可以转让给符合条件的对象

资料来源：深圳市住建局官网，太平洋研究院整理

图：安居型商品房取得完全产权或上市交易补缴价款规定

第七条 权利人申请取得完全产权或者上市交易应当补缴价款，具体计算公式为：补缴价款=（原市场价格-原购买价格）×50%-税费。其中，原市场价格统一按照原购买价格除以70%计算。

前款所称税费是指权利人在办理安居型商品房《房地产证》或者《不动产权证书》时实际支付的税费，包括契税、印花税、交易服务费等。

资料来源：深圳市住建局官网，太平洋研究院整理



3.1.2 深圳保租房两大类型



表：政府组织配租与社会主体出租保租房区别

- **深圳保障性租赁住房两大类：政府组织配租VS社会主体出租**
- **政府组织配租：**政府出资主导，进行统一管理，按照项目批次受理、批次配租的方式面向个人或单位配租
- **社会主体出租：**政府与社会组织等主体合作，筹集具备居住条件的各类房源并纳保，比如泊寓、冠寓、魔方公寓等长租公寓房源

类型	政府房源	社会房源
管理单位	政府	房源产权主体等社会组织
出租方式	按项目批次受理、批次配租	由运营单位按照市场化原则开展租赁活动
租金	按照市场价的60%左右确定	不高于市场价的90%
面积	以建筑面积七十平方米以下的套（间）为主，以保障性住房建设标准为依据，多为35、50、65平方米	以建筑面积七十平方米以下的套（间）为主，可能存在面积15平方米以下的迷你户型
申请条件	<p>(一)申请人及其配偶、未满十八周岁的子女均未在本市拥有自有住房(含住房建设用地)，且在申请受理日之前三年以内未在本市转让过或者因离婚分割过自有住房；</p> <p>(二)申请人及其配偶、未满十八周岁的子女均未正在本市享受住房保障优惠政策，但承租社会主体出租的保障性租赁住房的除外；</p> <p>(三)申请人按照规定在本市正常缴纳社会保险(养老保险或者医疗保险，不含少儿医疗保险)，但在本市退休的除外；</p> <p>(四)申请人具备市人民政府规定的人才引进入户核准条件；</p> <p>(五)法律、法规、规章和市人民政府规定的其他条件。</p>	<p>(一)申请人及其配偶、未满十八周岁的子女未正在本市租住具有保障性质的住房；</p> <p>(二)申请承租房源位于福田区、罗湖区、南山区的，申请人及其配偶、未满十八周岁的子女应当未在此三个区拥有自有住房；</p> <p>(三)申请承租房源位于除福田区、罗湖区、南山区以外其他区(含新区)的，申请人及其配偶、未满十八周岁的子女应当未在项目所在区拥有自有住房。</p> <p>申请承租房源为产业园区配套宿舍的，不受前款条件限制。</p>
选房方式	采取抽签、摇号、综合评分等	自行选房
租期条件	单次租赁合同期限不超过三年，合同期限届满后仍然符合本办法规定条件的家庭、单身居民可以在期限届满前三个月以内申请续租	单次租赁合同期限应当在保障性租赁住房项目认定书的有效期限以内，且不超过三年，合同期限届满后仍然符合相关条件的，可以续租



3.1.2 深圳保租房两大类型



■ 深圳保租房两大类：政府组织配租VS社会主体出租

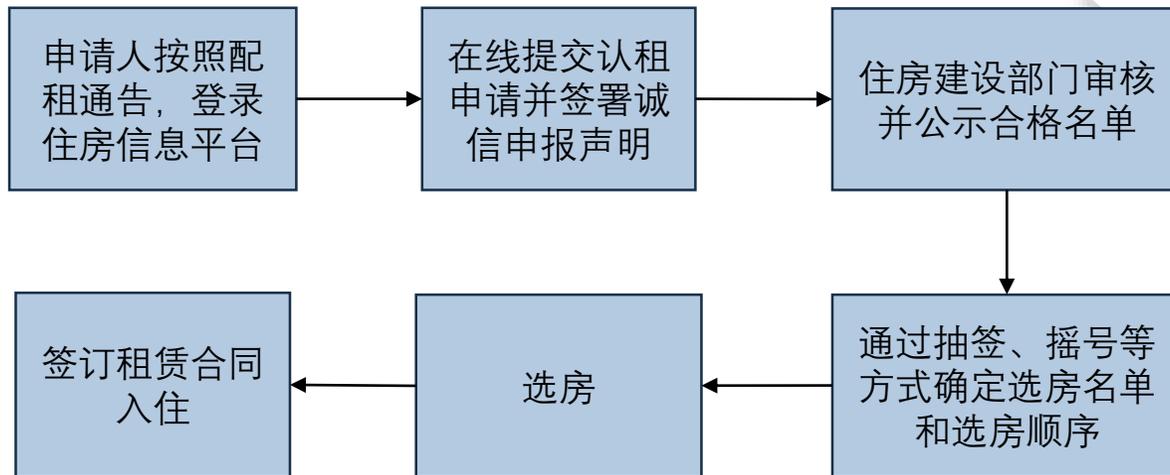


表：深圳两种保租房与市场租赁房源区别

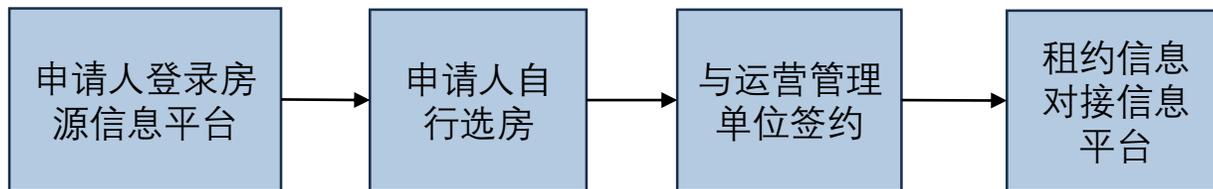
类型	保租房		非保租房
	政府房源	社会房源	市场房源
优惠力度	市场价6折	市场价9折	市场价
申请条件	高	较低	无
时间成本	高	较低	较低
申请手续 繁琐程度	高	较低	无
面积	政府房源普遍面积大于社会房源		均有

资料来源：新市民LIVE公众号，太平洋研究院整理

图：政府组织配租保租房申请流程



图：社会主体出租保租房申请流程



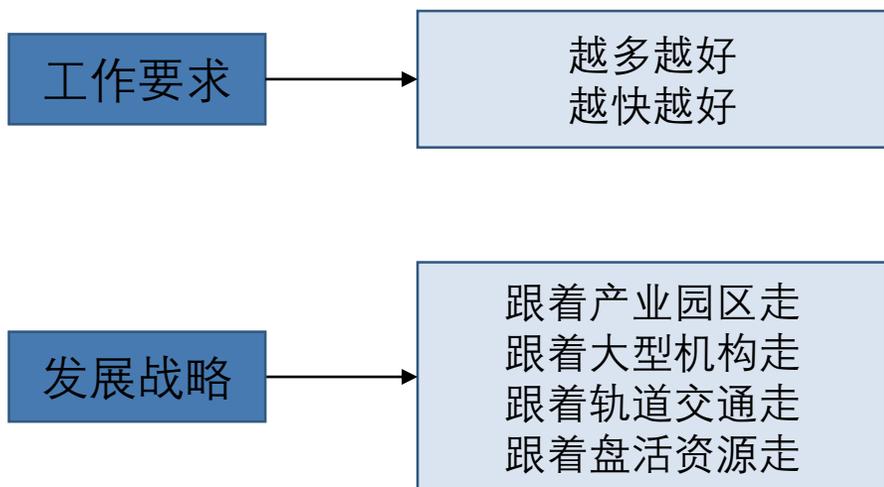
资料来源：《深圳市保障性租赁住房管理办法》，太平洋研究院整理



3.1.3 深圳保障房建设基本情况-目标计划



- **深圳目标计划：**
- 22年1月深圳市发布《深圳市住房发展“十四五”规划》提出建设筹集住房89万套（间），包括商品房35万套，保障性住房54万套（间）。23年2月，按照“按需定建”的原则，深圳进一步提高了“十四五”规划的任务目标，调整为保障性住房不少于74万套（间），包括**公共租赁住房6万套、保障性租赁住房60万套(间)、共有产权住房8万套**；
- 面对土地供应转为存量模式的形式下，深圳主动转变思路，由原有以新供用地建设为主，转变为建设筹集并重，创新性提出保障性住房“跟着产业园区走、跟着大型机构走、跟着轨道交通走、跟着盘活资源走”的发展战略，全力开展“六类十五种”渠道建设筹集工作。



表：深圳将通过“六类十五种”渠道加大保障性住房建设筹集力度

类别	渠道
新供应用地建设	新供应用地建设
配建公共住房	招拍挂商品房用地、城市更新、产业园区配建
盘活存量用地	棚户区改造、工改保、社会存量用地建设、未完善征（转）地手续用地建设、征地返还用地建设
盘活存量用房	社会存量住房租购、“城中村”综合整治、控停违建改造
公共设施综合开发	具备条件的公交场站、配电站、消防站等市政公用设施上盖配建，轨道车辆段、停车场上盖配建
城际合作	通过临深片区城际合作开发建设

资料来源：广东省住房和城乡建设厅，太平洋研究院整理



3.1.4 深圳保障房建设基本情况-三大主要发力渠道



- 与国有企事业单位合作利用国有存量用地合作建设保障性住房（三种合作开发模式）
- 收地+出让（单主体）模式：安居空港花园项目为用地所在区政府通过收回深圳市机场集团的自有存量用地，按规定调整用地性质为居住用地，以协议方式出让给宝安人才安居公司，用作保障性租赁住房开发建设，建成后产权归人才安居集团所有。项目位于深圳市宝安区福永街道金荔路与金兴路交汇处，项目用地面积40361平方米，建成后可提供2338套保障性住房，其中三房户型456套、两房户型1076套、一房户型806套。原则上，项目50%房源配租给机场集团符合条件的员工，50%房源由政府优先配租给机场上下游企业员工。

图：安居空港花园入口处



资料来源：深圳国资，太平洋研究院整理

图：安居空港花园外景



资料来源：深圳国资，太平洋研究院整理



3.1.4 深圳保障房建设基本情况-三大主要发力渠道



- **与国有企事业单位合作利用国有存量用地合作建设保障性住房（三种合作开发模式）**
- **收地+出让（双主体）模式：**深圳市人才安居集团同市交通运输局、深圳供电局、巴士集团、水务集团、南方科技大学、深圳大学、深圳职业技术大学等单位开展合作，有效盘活深圳市国有存量用地和低效用地。用地所在区政府收储地块后，按规定调整用地性质为“市政公共设施用地+居住用地”，协议出让至合作双方名下，委托市人才安居集团统一建设，建成后企事业单位回购市政公共设施产权并负责运营，保障性租赁住房产权登记至市人才安居集团并由其负责后续运营。
- **调整用地性质+合作开发模式：**承福苑项目，深圳供电局向规划主管部门提出申请，将项目用地性质调整为增加居住用地，完善用地手续（签订土地出让合同）后，与市人才安居集团签订合作协议，建设保障性租赁住房，深圳供电局作为项目开发建设主体，负责投资建设，建成后，可提供保障性租赁住房382套，市人才安居集团回购保障性租赁住房产权并负责后续运营。

表：合作开发双主体模式案例

项目名称	合作方	项目计容建筑面积（万平方米）	预计竣工时间	可提供房源数量（套）
盐田变电站保障性租赁住房项目	深圳供电局	5	2026年8月	784
西乡马鞍山保障性租赁住房项目	深圳供电局	2.3	2026年3月	333
深圳中学回迁安置房与保障性租赁住房建设项目	市教育局、深圳中学	2.7	2026年9月	251
高峰水厂保障性租赁住房项目	深圳市深水龙华水务有限公司	4.4	2026年11月	561

资料来源：羊城晚报，太平洋研究院整理



3.1.4 深圳保障房建设基本情况-三大主要发力渠道



■ 城中村保障性住房规模化品质化改造提升

- 2023年2月28日，深圳市城中村保障性住房规模化品质化改造提升行动在龙华区元芬新村启动，深圳按照“四个渠道、三个结合”的思路全面推进城中村保障性住房规模化品质化改造提升工作。
- 2023年2月，深圳人才安居旗下城中村板块全资企业（**深圳市安居乐寓住房租赁投资控股有限公司**）成立，23年以微改造推进城中村品质化提升，已收储城中村住宅建筑1122栋，可筹集房源约5.4万套（间），打造出白石龙村等多个示范项目。24年2月5日，安居乐寓正式揭牌，开启深圳城中村改造业务新征程，以“微利可持续、全链条服务”为经营理念，重点为“20+8”等重点产业的新市民、青年人提供“高品质、小户型、便捷化、可负担”的宜居空间。
- 公司相关负责人表示，2024年安居乐寓焕新出发，将积极探索微利可持续改造模式，丰富深圳“一张床、一间房、一套房”多元化住房供应体系，打造城中村改造整治提升全国先行示范样板。

图：“四个渠道、三个结合”推进思路





3.1.4 深圳保障房建设基本情况-三大主要发力渠道



- “工业上楼” 配建保障性住房
- 为解决产业用地紧张问题，2022年，深圳全面启动实施“工业上楼”行动，2022年11月，深圳举办“工业上楼”厂房空间签约仪式，提出未来五年每年建设不少于2000万平方米高质量、低成本、定制化的厂房空间，打造生产生活生态“三生融合”型制造业园区，全力推进“20+8”产业集群落地。项目需配套建设宿舍型保租房，定向面向园区企业员工出租，未来每年至少可建设约100万平方米的宿舍型保障性租赁住房；
- 南山智造红花岭产业园为全国首个“工业上楼”示范项目，将集聚生物医药、智能制造、工业互联网和大数据等高端制造业企业，一期共配建配套宿舍约3000（间），优先面向园区内员工出租，建成后可为6000-7500人提供居住保障。

表：“工业上楼”配建保租房要求

城市更新类项目	产业提容项目	新供应用地	土地整备类项目
应结合园区生产、生活实际需求落实配建≥5%规划厂房容积的宿舍型保租房，定向面向园区企业员工出租	提容项目可结合园区生产、生活实际需求配建宿舍型保租房	应结合园区生产、生活实际需求落实配建≥5%规划厂房容积的宿舍型保租房，定向面向园区企业员工出租	应结合园区生产、生活实际需求落实配建≥5%规划厂房容积的宿舍型保租房，定向面向园区企业员工出租

图：南山智造红花岭产业园



资料来源：《深圳市“工业上楼”项目审批实施方案》，太平洋研究院整理

资料来源：澎湃新闻，太平洋研究院整理

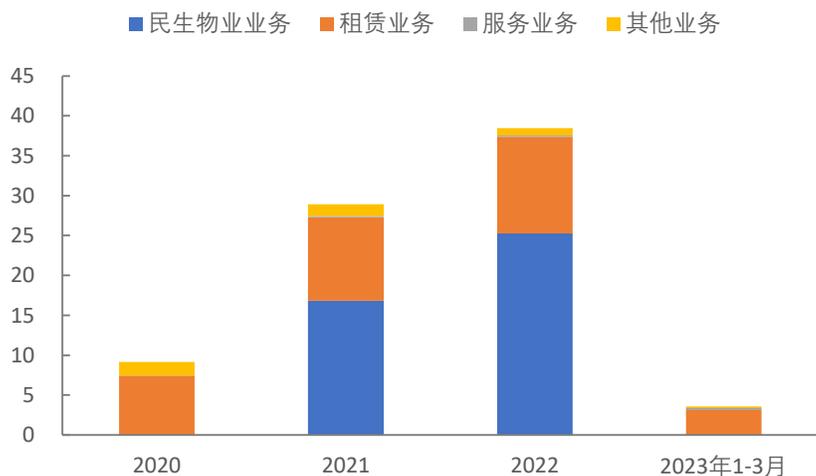


3.1.5 深圳保障房建设基本情况-代表性公司



- **深圳市人才安居集团**
- **股权结构：**成立于2016年6月，注册资本1000亿元，是隶属深圳市国资委的国有独资公司，同年10月9日正式揭牌运营；
- **公司定位：**深圳市委、市政府保障深圳人才安居乐业的平台，主要承担深圳市人才住房投资建设和运营管理业务；
- **深圳人才安居集团筹集建设房源的模式包括规模化租赁、购买及自建三种模式，目前在租房源以前面两种方式为主，截至2023年3月末，自建项目拟建设房屋合计约5.45万套，其中可售型房屋占比约25%，计划总投资72.56亿元。**

图：深圳市人才安居集团营业收入（单位：亿元）



表：深圳市人才安居集团筹集建设房源模式

类型		模式	具体情况（截至2023年3月）
购买	社会化购买	用自有资金直接购买有产权的物业用于出租	获取房源6,522套，平均出租率约96.43%，平均租金约51.86元/月/平方米
	招拍挂配建接收及城市更新配建回购模式	招拍挂及各类城市更新代建、配建的人才住房，第三方建成后统一由公司或其各区的控股子公司接收或回购，各建设单位与公司签订接收或回购协议	获取房源14,667套，平均租金约为23.22元/月/平方米，出租率约为96.25%
规模化租赁		通过规模化租赁取得房源后，将房屋租赁给符合条件的人才，由政府补贴与市场租金的差价	获取房源38,187套，平均租金约为23.21元/月/平方米，出租率约为98.54%
自建	政府协议供地	公司以各区域子公司作为主体同深圳市各区政府签订用地协议	主要13个项目
	棚户区改造	参与棚户区改造项目，棚改过程中除了回迁房外将配置一定比例人才安居房	主要4个项目
	合作开发	与手持优质土地资源待开发的主体合作成立项目公司，合作开发	主要3个项目
	市场化招拍挂	通过公开市场招拍挂所获土地而建成的物业均为自持商品住宅性质	主要18个项目

资料来源：深圳人才安居集团评级报告，太平洋研究院整理

资料来源：深圳人才安居集团评级报告，太平洋研究院整理



3.5 深圳保障房建设基本情况-代表性公司



- 深圳市人才安居集团
- 2023年：公司新开工28个项目，竣备28个项目，均创历年新高；建设筹集保障性住房9.3万套，完成供应4.7万套，占全市同期近五成；完成固定资产投资314.9亿元，同比增长33%，连续三年跨越三个百亿级台阶，在深圳市属国企中稳居第二，充分发挥了全市保障性住房建设筹集主力军作用；
- 截至2023年底，深圳人才安居累计建设项目113个，总建面约1677万平方米，房源13.35万套；筹建保障性住房约28.2万套，供应约12.1万套，占全市同期总量近三分之一；运营保障性住房5.6万套，服务企业超6400家、人才及其家属超15万人；
- 2024年：计划建设筹集保障性住房3万套以上，供应4.5万套。深圳市首批13个配售型保障性住房项目建设集中开工，其中深圳人才安居集团占9个，预计建设保障性住房约5400套。

争当“三大工程”先行示范标兵

打造房地产发展新模式下全国领先的保障性住房产业集团

3.2

广州保障房建设相关情况



3.2.1 广州保障房建设基本情况-目标计划



- **目标计划：**“十四五”规划，提出到2025年全面完成66万套保障性住房建设筹集任务（含公共租赁住房3万套、保障性租赁住房60万套、共有产权住房3万套），其中保障性租赁住房筹集渠道中城市更新项目配建规模最大，达到35万套，占比约为57%，其次为存量房源整租运营，达到14.1万套，占比23%；
- 2024年1月15日，广州市第十六届人民代表大会第四次会议开幕，会上广州市政府工作报告指出，2024年建立健全租购并举的住房保障体系，**计划筹建保障性租赁住房10万套，配套型保障性住房1万套**，共涉及12个项目（其中新开工项目8个，通过存量房源转化4个项目），计划发放住房租赁补贴1.8万户，统筹解决城市户籍人口和引进人才住房问题；
- **已完成：**2023年全市共筹建保障性租赁住房7.65万套，截至2023年12月底，广州市共筹建保障性安居工程住房近36万套，累计发放租赁补贴8万多户，全市累计保障近120万人，基本做到应保障尽保；“十四五”期间已经筹集保障性租赁住房近38万套；首个配售型保障性住房项目于2024年1月13日开工。

表：广州保障性租赁住房（含人才公寓）“十四五”筹集渠道

类别	筹集渠道	筹建规模（万套）
新建	商品住房项目配建	0.8
	城市更新项目配置中小户型住房	35
	企事业单位利用自用土地新建	0.6
	全自持项目租赁住房	-
	集体土地新建租赁住房	1
	产业园区配建	4.5
盘活	“工改租”“商改租”	5.4
	存量房源整租运营	14.1
合计		61.4

资料来源：《广州市住房发展“十四五”规划》，太平洋研究院整理



3.2.2 广州保障房建设基本情况



■ 运营模式：政企合作方式

- 广州市住房保障办负责制定租金标准、住房保障收入标准线、配租顺序等
- 企业负责全流程建管业务（城投租赁、珠江租赁、广州安居集团）
- 2017年，广州依托**广州市城市建设集团有限公司**和**广州珠江实业集团有限公司**两个市属大型国有企业，出资组建了广州城投住房租赁发展投资有限公司（城投租赁），广州珠江住房租赁发展投资有限公司（珠江租赁）；两家市属大型国有独资住房租赁公司通过分区管理，负责全市保障性住房的投融资、建设及运营等具体事务性工作，包括政策性住房的出租、出售、回购及日常管理，配套经营性物业的经营管理等；
- **城投租赁**：目前，城投租赁公司在管保障性住房小区18个，建设和管理保障性住房数量约7.13万套，总建筑面积约646万平方米，辐射天河、黄埔、番禺、增城、南沙等区域，实现“公租房+保障性租赁住房+共有产权住房”全覆盖；
- **珠江租赁**：珠江租赁承接市本级西片区（包括越秀区、海珠区、荔湾区、白云区、花都区、从化区）政策性住房（含位于天河区珠实集团下属子公司建设的菠萝山项目）相关业务。根据珠江租赁公众号，截至23年11月末，公司在管房源10万套，在管小区数量29个，解决超32万人居住需求。

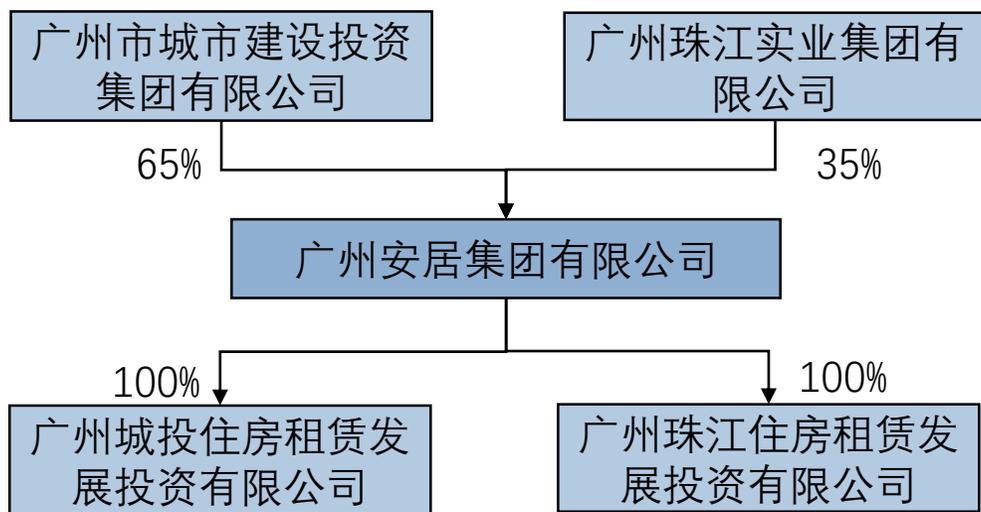


3.2.2 广州保障房建设基本情况



- **广州安居集团：**2023年，广州市国资委按照广州市市委、市政府的部署要求，整合广州城投集团、珠实集团所属保障性住房租赁板块，组建广州安居集团。23年9月1日，广州安居集团揭牌成立，注册资本300亿元，并分别于23年12月和24年3月将珠实集团所持珠江租赁100%股权和广州城投持有城投租赁100%股权出资入股至广州安居集团；
- 公司专责从事保障性住房投资融资、建设和运营管理，其将探索构建公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房三大主营业务同步发展的住房保障运作体系，通过城中村改造转化、存量房源整租运营、“工改租”“商改租”、产业园区配建、集体土地新建租赁住房、土地公开出让建设等多渠道筹建房源，建立健全运行机制。

图：广州安居集团股权结构图



资料来源：同花顺iFind，太平洋研究院整理

图：广州安居集团揭牌成立



资料来源：羊城晚报，太平洋研究院整理

3.3

北京保障房建设相关情况



3.3.1 北京保障房建设基本情况—目标计划



■ 目标计划：

- 2022年9月5日，北京市住房和城乡建设委员会发布关于印发《北京市“十四五”时期住房保障规划》，提出“十四五”时期，全市力争**建设筹集公租房6万套、保障性租赁住房40万套（间）、共有产权住房6万套**。加大保障性住房建设用地供应力度，新增保障性租赁住房供地占比不低于住房用地供应总量的15%，新增公租房供地占比不低于住房用地供应总量的10%，新增共有产权住房供地占比不低于住房用地供应总量的15%。
- 2024年1月21日上午，北京市第十六届人民代表大会第二次会议，市长殷勇作政府工作报告指出，今年北京将构建房地产发展新模式。完善租购并举的住房制度，支持刚性和改善性住房需求，着重解决好新市民、青年人等住房问题，**建设筹集保障性租赁住房7万套，竣工各类保障性住房8万套**。
- 《北京市2024年度建设用地供应计划》中提及2024年，北京安排了**保障性住房用地460公顷**，进一步推进配售型保障房和配租型保障房建设。此外，**保障性住房用地中还包括了城中村改造安置房等**；计划中明确提出，要优先安排保障性住房用地，稳步提升保障性住房空间供给质量，选址布局优先向现状和近期建设的轨道交通站点和重点功能区周边布局。
- **已完成：**
- 截至2023年12月31日，北京实现建设筹集保障性租赁住房约8.15万套（间），竣工各类保障性住房约9.27万套（间）。



3.3.1 北京保障房建设基本情况

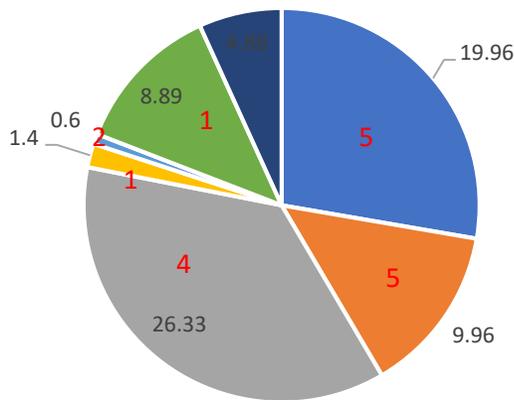
表：北京2024年度拟供保障性租赁住房用地项目情况



■ 2024年2月28日，北京市规划和自然资源委员会发布2024年度各区拟供保障性租赁住房用地项目信息，实现项目落图、落位，今年拟供应19个保租房项目，占地面积72.02公顷，分布在朝阳、海淀、丰台、石景山、顺义、昌平、亦庄新城等。

图：北京2024年度拟供保障性租赁住房用地项目各区占比

■ 朝阳 ■ 海淀 ■ 丰台 ■ 石景山 ■ 顺义 ■ 昌平 ■ 亦庄新城



序号	区	项目名称	区位情况	土地面积 (公顷)	合计
1	朝阳	朝阳区金盏乡集体土地建设租赁住房项目	朝阳区金盏乡，东侧为现状东苇路	4.3	19.96
2	朝阳	朝阳区平房乡集体土地建设租赁住房项目	朝阳区平房乡，北临姚家园路，西临东五环	2.5	
3	朝阳	朝阳区高碑店乡半壁店村G地块集体土地租赁住房项目	朝阳区高碑店乡，广渠路北侧，西至货运铁路	7.16	
4	朝阳	朝阳区崔各庄乡集体土地建设租赁住房项目	朝阳区崔各庄乡，临近地铁15号线崔各庄站，临近电子城北扩区	5.52	
5	朝阳	朝阳区东坝车辆基地综合利用项目1101-A002-1、1101-A003-1地块R2二类居住用地（配建“保障性租赁住房”）项目	朝阳区东坝乡，东五环以东、机场二高速以西，规划东坝路与安德大街之间；项目西侧紧邻地铁12号线北岗子站	0.48	
6	海淀	海淀区明光村地区更新改造租赁住房项目	海淀区北太平庄街道，临近地铁13号线大钟寺站	5.93	9.96
7	海淀	海淀区四季青镇杏石口路与旱河路交叉口东南方向	海淀区四季青镇杏石口路与旱河路交叉口东南方向	1.74	
8	海淀	海淀区芳怡园项目	永丰路后厂村路口附近，紧邻地铁16号线西北旺站	0.84	
9	海淀	海淀区双泉嘉苑项目	海淀区京藏高速与石板房南路交叉口西北角	1.02	
10	海淀	海淀区学院路北端回迁安置房项目	海淀区学院路北端回迁安置房项目D地块（北五环上清桥西南）	0.43	26.33
11	丰台	丰台区东河沿村B区棚改项目FT00-0202-0004地块	丰台区北宫镇东河沿村，临近14号线张郭庄站	3.59	
12	丰台	丰台区郭公庄车辆段一期公共租赁住房项目	丰台区花乡街道郭公庄村，临近9号线、房山线地铁郭公庄站，房山线白盆窑站	8.09	
13	丰台	丰台区郭公庄车辆段项目五期1518-632地块U2交通设施用地兼容居住、公建（配建公共租赁住房）项目	丰台区花乡街道，临近9号线、房山线地铁郭公庄站	9.26	
14	丰台	丰台区南中轴国际文化科技园建设项目（5#南1楼）改建保障性租赁住房（CCB建融家园寓见未来店装修改造项目）	南中轴国际文化科技园内，300米范围内有地铁8号线海户屯站、地铁10号线大红门站毗邻快速公交BRT，500米范围7个公交车站	5.39	1.4
15	石景山	石景山酱菜厂项目	石景山区古城街道，临近地铁一号线苹果园站	1.4	
16	顺义	顺义区新城13街区13-0813（局部）项目	顺义区新城13街区，临近白马路、通顺路	0.4	
17	顺义	顺义区赵全营镇兆丰产业基地细胞基因工程项目	顺义区赵全营镇，临近天北路、昌金路	0.2	0.6
18	昌平	昌平区南口镇村集体土地租赁住房项目	昌平区南口镇，临近亭阳路、温南路、京藏高速等	8.89	8.89
19	亦庄新城	北京经济技术开发区超转试点N17改建项目	经开区0701街区，临近地铁亦庄线（地铁亦庄线融兴街轨道交通站点）	4.88	4.88

资料来源：北京市规划和自然资源委员会，太平洋研究院整理

资料来源：北京市规划和自然资源委员会，太平洋研究院整理



3.3.1 北京保障房建设基本情况



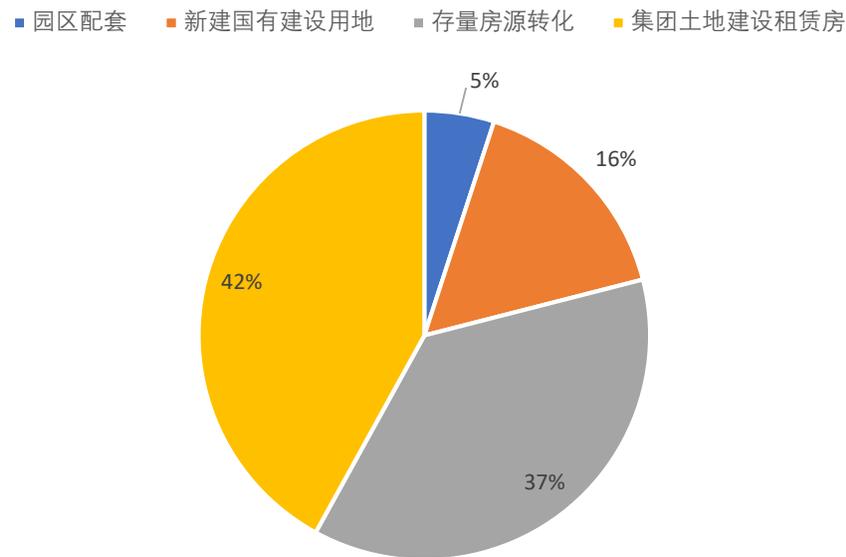
- 北京2024年拟供保障性租赁住房用地，**在选址上**，拟供用地的选址布局优先向现状和近期建设的轨道站点、大容量公共交通廊道节点周边以及“两区”“三城一区”以及中关村国家自主创新示范区等重点功能区、产业园区周边的生活空间区域集中；
- **用地类型方面**，拟供应用中包括集体土地、综合用地配建、城市更新、回迁安置、存量改建等方式，其中利用住房租赁用地新建和存量房源改建方式占比较高。

图：北京部分保租房拟供应用地分布



资料来源：ICCRA，太平洋研究院整理

图：北京保租房拟供应用地类型情况



资料来源：ICCRA，太平洋研究院整理



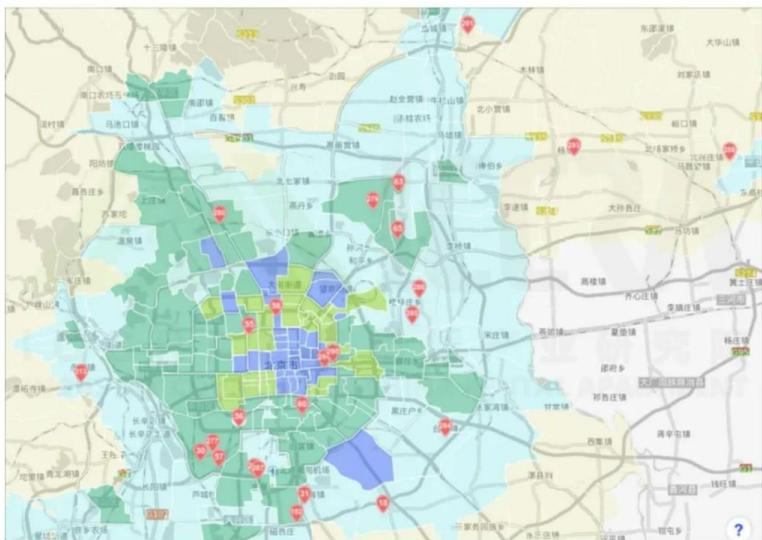
3.3.2 北京保障房建设基本情况



表：北京市保租房分布

■ 根据ICCRA住房租赁产业研究院报告，截至2023年12月，北京市保租房已有26个项目开业并投入使用，共提供约2.7万间房源，其中丰台区规模最大，拥有4个项目，合计约9980间房源；其次大兴区有4个项目，提供5729间房源；朝阳区6个项目，提供4272间房源。

图：北京市保租房分布图



资料来源：ICCRA，太平洋研究院整理

序号	项目名称	产品类型	房间数(间)	租金坪效(元/平米/天)
1	晨光家园C区	租赁式社区	424	3.2
2	北京安贞店	青年公寓	202	7.2
3	北京西直门店	青年公寓	339	5.5
4	泊寓天竺店	青年公寓	213	2.4
5	泊寓-28街区店	青年公寓	606	5.7
6	龙湖冠寓北京郭公庄地铁站	青年公寓	787	5.8
7	龙湖冠寓北京新国展店	青年公寓	276	5.6
8	龙湖冠寓北京回龙观店	青年公寓	595	3.8
9	CCB建融家园延静里项目	青年公寓	113	10.7
10	CCB建融家园西红门	宿舍型公寓	440	3.9
11	CCB建融家园星光视界店	宿舍型公寓	288	4.3
12	总部基地社区	租赁式社区	2314	4.6
13	泊寓 院-草桥社区	租赁式社区	3406	3.9
14	北京高立庄社区店	租赁式社区	3299	4.4
15	北京成寿寺店	租赁式社区	961	4.4
16	西红门-河马科技小镇	租赁式社区	1745	6
17	员宿北京亦庄马驹桥店	宿舍型公寓	242	3.2
18	润棠瀛海	租赁式社区	3256	4
19	北京亦庄经开区柚米社区	租赁式社区	1158	3
20	首创和园繁星社区(首期)	租赁式社区	2226	3
21	房山星城社区	租赁式社区	469	3.9
22	金盏七彩家园项目	租赁式社区	520	2.2
23	门头沟区欢乐N+公寓	青年公寓	910	3.2
24	首创和园·平谷人才之家	租赁式社区	955	1.4
25	星悦澜湾家园	租赁式社区	660	-
26	顺义区杨镇一街村集体租赁住房项目	租赁式社区	760	2.1

资料来源：ICCRA，太平洋研究院整理

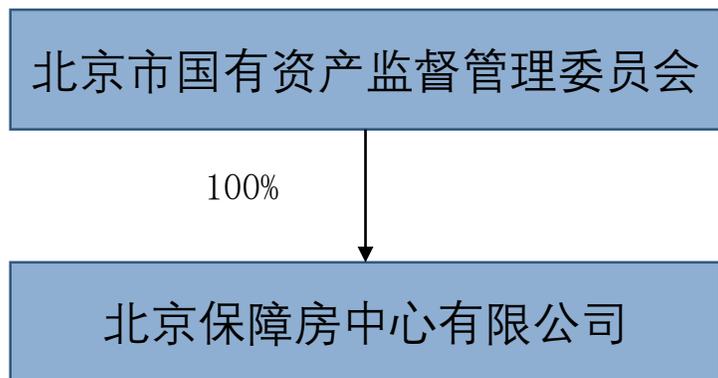
3.3.3 北京保障性住房建设代表性公司



■ 北京保障房中心有限公司

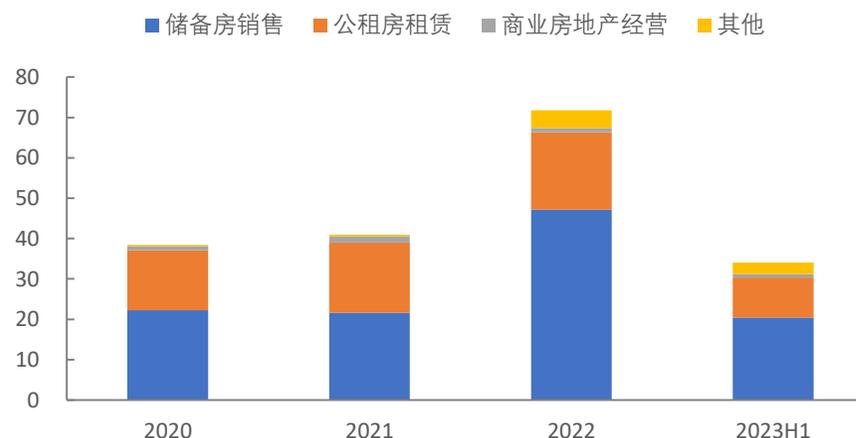
- 公司成立于2011年6月，北京市国资委100%持股，为北京市保障性住房建设领域最重要的主体，承担北京市保障性住房投融资、建设收购和运营管理等职能，业务板块涵盖保障房销售业务（配售型保障性住房、安置房）、公共租赁住房、保障性租赁住房、城市更新、商业资产经营管理等，公司营业收入主要来源于安置房销售和公租房租赁业务。
- 截至2023年末，北京保障房中心累计完成投资约2000亿元，累计完成融资约1500亿元，目前在管公租房16万余套，在管保租房约1.58万套（间），代持共有产权房政府份额约4.2万套，帮助约30万首都居民改善了居住生活条件。

图：北京保障房中心股权结构图



资料来源：同花顺iFind，太平洋研究院整理

图：北京保障房中心营业收入构成（单位：亿元）



资料来源：北京保障房中心募集说明书，太平洋研究院整理



3.3.3 北京保障性住房建设代表性公司

表：公司储备房销售情况（万元）



- 北京保障房中心有限公司
- 储备房销售业务：公司接受北京市住建委委托，从事安置房的建设、收购和销售工作，主要包括两种业务模式；截至2023年6月末，公司待售储备房项目1787套，待售面积合计14.28万平方米。

图：储备房销售业务模式

模式一

根据市政府安排，建设并出售定向安置房。公司通过政府划拨的形式取得土地，通过自有资金或市场化融资进行定向实施建设安置房项目（包括配套商业），房屋建成后向定向安置家庭销售，销售收入用于偿还融资本息。

模式二

按照市政府要求，开展零散保障房收储，整合存量保障房资源。通过实施保障房回购，完善再上市流程，实现封闭运行，平抑房价。公司收储房源包括安置房、限价商品房、集资合作建房等，通过存量房资源整理，以安置房、自住型商品房、共有产权房等形式实现销售

项目名称	2022年销售收入	2023年1-6月销售收入
奥运5号地安置房项目	58,628.45	19,711.74
仁悦居限改自住房项目	69,775.56	1,331.81
悦溪汇限改自住房项目	29,166.94	529.56
朝阳区百子湾安置房项目	77,142.30	6,248.86
晟品景园共有产权房项目	43,619.83	--
金成裕雅苑共有产权房项目	133,533.66	--
阳光花庭3号、5号楼	13,173.83	10,748.31
首创·美澜湾定向安置房项目	36,863.37	12,801.99
碧岸澜庭项目（二期）	--	135,078.60
盛悦家园项目	--	15,718.69
其他	9,457.37	2,349.43
合计	471,361.31	204,518.99

表：截至2023年6月末公司待售储备房项目

项目名称	待售面积（平方米）	套数
通州区西集镇七星北里	62,187.57	782
通州区西集镇孝行西里	52,286.72	714
林奥嘉园	12,132.77	94
瑞旗家园	1,939.35	22
温泉凯盛家园	654.96	10
其他	13,007.86	165
合计	142,841.87	1,787

资料来源：北京保障房中心募集说明书，太平洋研究院整理

资料来源：北京保障房中心评级报告，太平洋研究院整理



3.3.3 北京保障性住房建设代表性公司

表：公司主要公租房项目经营情况



序号	项目名称	房间数 (间)	建筑面积 (平方米)	租金单价 (元/平方米)	出租率	2022年租金收入 (万元)
1	(租) 燕保·百湾家园公租房项目	4,000.00	192,209.00	70-86	81%	11,791.28
2	(租) 燕保·郭公庄家园公租房项目 (南区)	5,000.00	225,250.61	45-56	88%	10,720.87
3	(租) 燕保·北焦家园公租房项目	4,646.00	242,713.00	60-70	80%	10,147.88
4	(租) 燕保·马泉营家园公租房项目	3,143.00	175,093.19	37	94%	7,869.45
5	(租) 石景山区京原家园公租房项目 (景阳东街)	2,436.00	123,091.59	40	95%	5,418.35
6	(租) 康润家园公租房项目 (高立庄)	2,500.00	111,124.57	42	94%	5,343.79
7	(租) 燕保·常营家园公租房项目	2,004.00	99,577.00	42	92%	5,112.66
8	(租) 燕保·大学城家园公租房项目	2,900.00	132,111.98	31	84%	4,687.56
9	(租) 海淀区馨瑞嘉园公租房项目 (上庄C14)	1,888.00	154,357.18	32	70%	4,368.73
10	(租) 朝阳区双合家园公租房项目	1,746.00	94,374.00	40	93%	4,353.40

- 北京保障房中心有限公司
- 公租房运营业务：公司是北京市最重要的公租房运营主体，承担北京市公租房项目的建设、收购和运营职责，主要包括两种业务模式；截至2023年6月末，公司在运营公租房项目132个，可运营房屋约10.30万套，入住户数约8.9万户。

图：公租房运营业务模式

模式一

公司收购商品房项目配建的公租房以及由其他保障房建设主体整体开发的公租房项目。

配建公租房的收购价格，在商品房土地“招拍挂”阶段确定；其他保障房建设主体整体开发的公租房项目的收购价格，由公司与建设方协商确定。收购价格由土地补偿款和建安成本构成。在公租房项目收购完成后，由公司持有，向符合要求的轮候家庭提供租赁服务。

模式二

通过自有资金或者市场化融资**自建**的公租房项目，房屋建成后向符合要求的轮候家庭进行租赁服务。

根据已批复的《北京市国土资源局关于北京市保障性住房建设投资中心建设收购公共租赁住房用地有关问题的请示》(京国土用【2012】332号)，公司通过划拨方式获得建设公共租赁住房项目用地。保障房中心与土储中心签订补偿协议，取得土地使用权。

表：公司收购及自建公租房项目情况

类型	具体情况
收购	2022年主要收购公租房项目4处，新增房源466套，总收购金额2.39亿元；截至22年末，拟收购房源4处
自建	截至2022年末，在建公租房项目17个，总投资593.95亿元，拟建公租房项目7项，建筑面积合计56.52万平方米

资料来源：北京保障房中心募集说明书，太平洋研究院整理

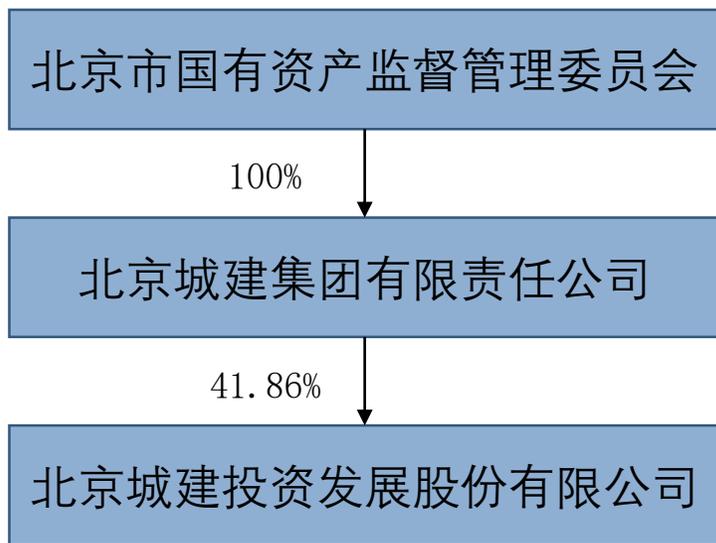
资料来源：北京保障房中心募集说明书，太平洋研究院整理

3.3.3 北京保障性住房建设代表性公司



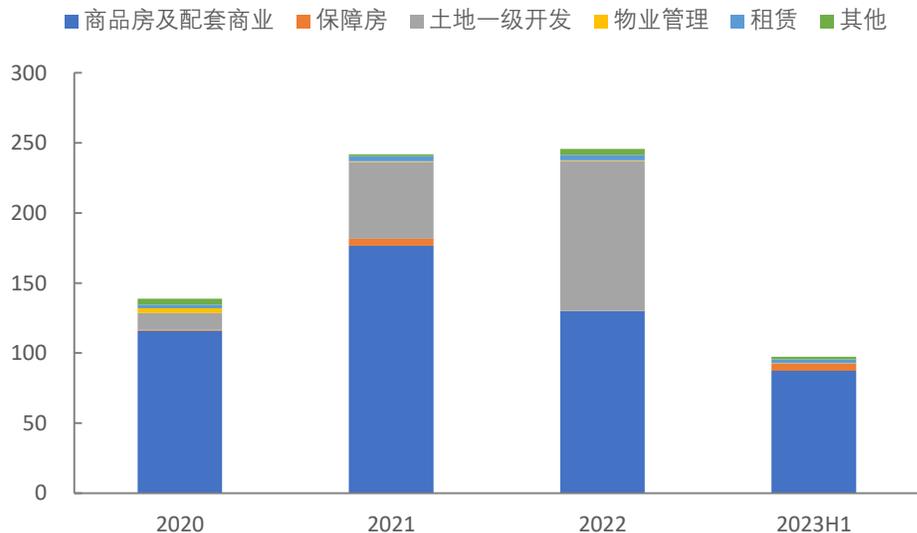
- 北京城建投资发展股份有限公司
- 北京城建由北京城建集团于1998年发起，1999年在上海证券交易所上市，为北京市国资委下属的一家大型专业品牌地产商。目前公司房地产开发、对外股权投资、商业地产运营三大板块协同发展，其中以房地产开发经营为主业，包括商品住宅及配套商业、保障性住房以及土地一级开发等业务。2020-2023年上半年，公司保障房收入分别为0.56、5.04、0.09和5.12亿元。

图：北京城建股权结构图



资料来源：同花顺iFind，太平洋研究院整理

图：北京城建营业收入构成（单位：亿元）



资料来源：北京城建募集说明书，太平洋研究院整理



3.3.3 北京保障性住房建设代表性公司



- 北京城建投资发展股份有限公司
- 公司保障房业务集中在北京地区，经营主体包括子公司北京城建兴瑞置业开发、北京城建兴华地产、北京首城置业、北京城建兴润置业开发等，保障房项目建设由政府进行统一规划安排，已开发建设了多个保障房项目；
- 公司保障房业务主要有三种模式，其中望坛棚改项目是公司目前正在做的最大保障房项目，通过棚户区改造一次性招标业务授权方式承做该项目，对应业务模式一，截至23年11月，该项目实现回款291亿元，全部为市场化对外销售。

表：北京城建保障房业务模式

	模式一	模式二	模式三
业务模式	由项目公司负责项目的前期手续，进行项目范围内居民住宅（私房、公房）征收、非住宅房屋腾退、市政基础设施建设、项目回迁安置房及资金平衡区住宅开发建设工作。 由区政府根据棚户区改造前期工作成本、项目公司最终获得的项目投资利润及审定的政府土地收益，进行资金平衡测算，从而确定用于资金平衡的商品房的使用方向和销售定价。 项目公司的最终利润均来源于资金平衡区商品房住宅的市场化销售。	由项目公司负责项目范围内征地工作、宅基地拆迁、非住宅拆迁、市政基础设施建设、回迁安置房建设。棚改工作进展到一定程度后，向区政府申请进行成本审核，项目资金平衡地块达到净地并通过审核后，项目实施主体向市规划国土委申请资金平衡地块入市。 项目公司的最终利润主要来源于两部分 ，一部分是资金平衡地块公开挂牌交易后政府按照一定的利润率支付给公司的款项，另一部分是建成回迁安置房的政府回购款项及市场化安置的回迁居民购房款。	在二级市场招拍挂获得土地，商品房用地中必须配建一部分的保障房，在土地出让和规划设计上明确项目保障房和商品房各自的比例，公司按照规划好的商品房面积和保障房面积进行开发建设， 利润均来源于商品房市场化销售部分
代表项目	动感花园项目、东城望坛棚改项目、丰台张仪村棚改项目、保定市棚改	怀柔新城03街区下元、钓鱼台及东关棚改项目、顺义仁和镇临河区棚改项目、昌平马池口项目、延庆新农村建设棚改、临河村棚改项目、延庆康庄一二三街棚改等	城建万科城项目-天成家园、理工大学2号地项目、门头沟项目（上悦嘉园、上悦居）兴悦家园、世华龙樾等

表：截至2023年6月北京城建主要已完成及在建保障房项目（亿元、万平方米）

类型	项目名称	建设主体	项目性质	竣工/规划面积	项目总投资	自有资金	回款安排及计划
已完工	延庆新农村建设棚改	康庆公司	棚改房	25.1	14.77	4.41	该项目纳入康庄一二三街棚改项目一并核算，暂无独立回款安排及计划
	临河村棚改项目	兴顺公司	东城定向安置房；临河村回迁安置房	149.25	239	47.8	东城定向安置房拟由北京市保障房中心回款认购；临河村回迁安置房由回迁居民自行购房
在建	东城望坛棚改	兴瑞公司	回迁房及资金平衡商品房	130.92	393.74	168.83	回迁安置房安置回迁居民，商品房自主销售
	延庆康庄一二三街棚改	康庆公司	棚改项目	51.36	34.04	0	政府回购
	保定市棚改	保定公司	解遗棚改项目	1.2	10.19	7.13	回迁安置，商品房自主销售

资料来源：北京城建募集说明书，太平洋研究院整理

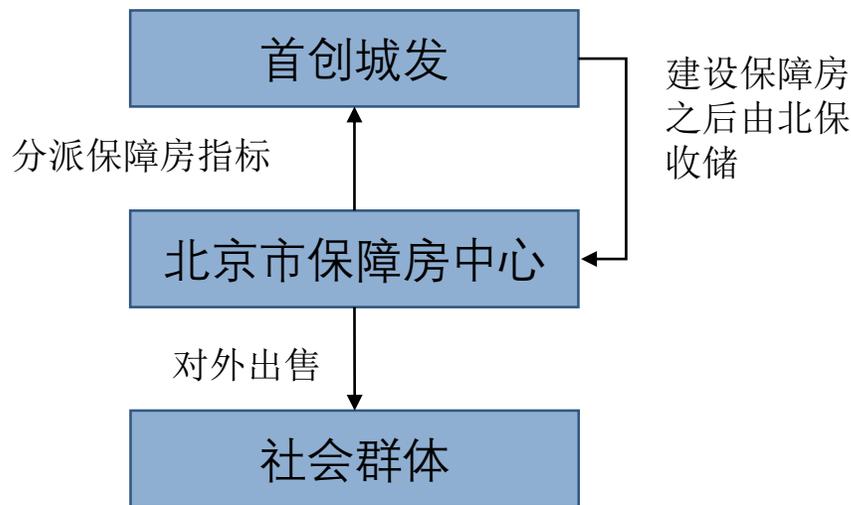
资料来源：北京城建募集说明书，太平洋研究院整理

3.3.3 北京保障性住房建设代表性公司



- **首创城发公司概况：**北京市属国有企业，2021年6月由首创集团发起设立，7月吸收合并首创置业，同年，首创集团将其持有的首创经中、首创新城镇、北京绿基等资产注入首创城发；公司定位为新型保障房建设运营平台和北京市存量资产盘活平台，主营城市综合开发、城市综合运营及城市更新升级三大业务板块；
- **保障房业务：**子公司首创经中为主要运营主体，主要围绕首创集团在北京自有用地盘活开展，公司在北京大兴区拥有约4000亩尚未开发自有土地，均为划拨取得，待开发土地资源充裕；
- **集体土地租赁住房业务：**子公司首创新城镇为运营主体，项目主要分布在北京朝阳、顺义、平谷和房山等地。

图：首创城发保障房建设运营模式



资料来源：首创城发募集说明书，太平洋研究院整理

表：首创城发在建保障房项目

项目名称	项目性质	建筑面积 (万平方米)	总投资 (亿元)	截至2023年3 月末已完成 投资(亿元)
大兴区首创团河西地 块定向安置房项目	居住类	77.07	97.06	73.61
通州区嘉创二路4号 地定向安置房项目	居住类	21.35	20.99	14.95

资料来源：首创城发募集说明书，太平洋研究院整理



3.3.3 北京保障性住房建设代表性公司



- 首创城发集体土地租赁住房业务：
- 2017年8月，国土资源部和住房城乡建设部联合印发了《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》（国土资发[2017]100号），明确第一批在北京、上海、南京等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点，允许村镇集体经济组织以自行开发运营、联营、入股等多种方式建设运营集体租赁住房，北京也出台了相应指导文件；
- 首创城发旗下子公司首创新城镇前身是2012年北京市政府设立的政府引导基金，主要从事重点小城镇建设工作，乡镇资源丰富，2017年试点方案出台后，迅速切入集租房市场，目前为北京市最大的集租房建设投资平台。

表：北京出台集体土地租赁住房相关政策

时间	文件	内容
2017年10月31日	《关于进一步加强利用集体土地建设租赁住房工作的有关意见》（市规国土发〔2017〕376号）	由农村集体经济组织以土地使用权入股、联营的方式，与 国有企业 联合开发建设。但集体经济组织在新成立企业的持股比例 不得低于51%，且应有保底分红。
2018年12月12日	《关于我市利用集体土地建设租赁住房相关政策的补充意见》（京规自发〔2018〕64号）	由农村集体经济组织以土地使用权入股、联营的方式与国有企业联合开发的，农村集体经济组织持股比例在区政府监督指导下， 由双方协商确定。 鼓励农村集体经济组织以 项目经营权出租 方式与社会企业合作开发建设，项目经营权出租应符合相关规定。采取以项目经营权出租方式的，应报区政府按有关集体资产管理程序审定。企业取得项目经营权后，应整体持有并持续出租运营，不得将经营权转租给其他单位。

3.3.3 北京保障性住房建设代表性公司



■ 首创城发集体土地租赁住房业务：

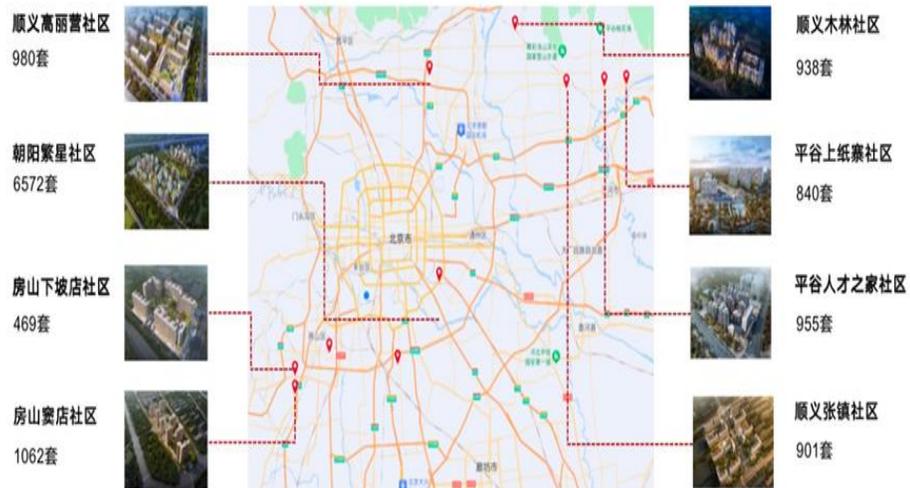
- 目前，首创新城镇已布局北京、上海、天津、青岛四个城市，开发建设租住项目22个。在北京有10个已投建集租房项目，主要分布在郊区新城、重要交通节点或产业园区，其中8个为保租房项目，包括朝阳十八里店、房山窦店、顺义高丽营、顺义张镇及平谷上纸寨等地，均已取得北京市《保障性租赁住房项目认定书》，规划总建筑面积120.77万平方米，预计可提供租赁住房约12711套，其中朝阳十八里店、平谷区白各庄、房山区下坡店3宗项目已入市。

图：首创城发集体土地租赁住房项目北京市布局区域



资料来源：首创集团官方微信公众号，太平洋研究院整理

图：首创城发旗下首创和园8个保租房项目



资料来源：中指研究院，太平洋研究院整理

3.3.3 北京保障性住房建设代表性公司

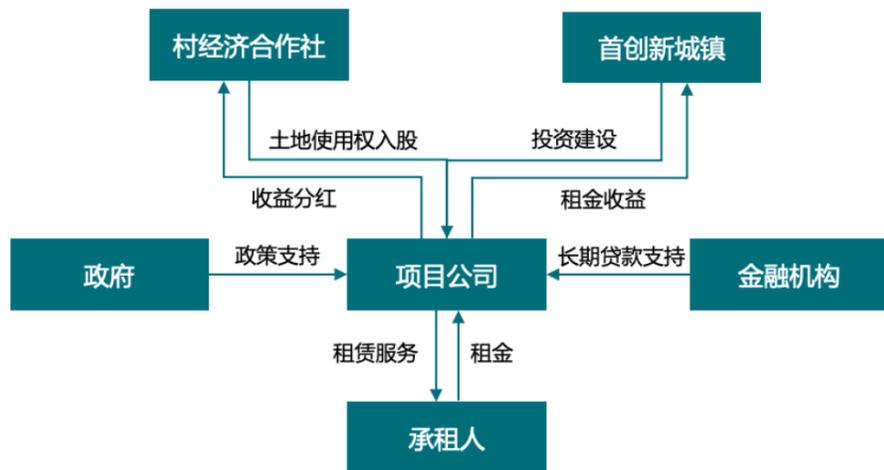


■ 首创和园·繁星社区项目

■ 首创繁星项目是北京目前最大规模的集租房项目，位于朝阳区十八里店乡安正大街16号院，毗邻东南五环西直河桥，紧邻京津高速，近距离辐射国贸CBD及周边多个产业集聚区，项目占地面积约11.8万平米，建筑面积约39.6万平方米，总投资约43.6亿元，总套数6572套租赁住房，项目由首创新城镇和朝阳十八里店乡合作开发，村集体以土地使用权入股，占项目公司51%股权，每年获得收益分红，首创新城镇负责投资建设与管理，获得剩余租金收益，合作期限40年；

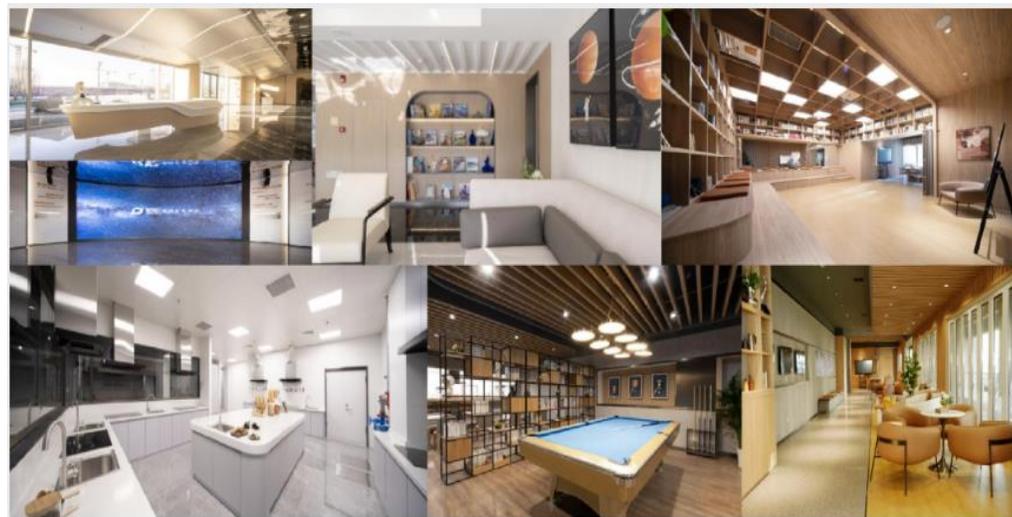
■ 19年2月开始投资建设，2023年5月，繁星社区首批推出2300套房源上市，入市仅两个月出租率已超90%，后续将陆续投入运营。

图：首创和园·繁星项目合作模式



资料来源：中指研究院，太平洋研究院整理

图：首创和园·繁星社区



资料来源：首创集团官方微信公众号，太平洋研究院整理

3.4

上海保障房建设相关情况



3.4.1 上海保障房建设基本情况—目标计划



■ “十四五”目标计划：

- “十四五”期间，全市计划新增建设筹措保障性租赁住房47万套（间）以上，达到同期新增住房供应总量的40%以上；
- “十四五”期末，全市累计建设筹措保障性租赁住房总量60万套（间）以上，其中40万套（间）左右形成供应；

■ 已完成：

- 截至2023年12月初，上海全市推出保障性租赁住房用地（R4用地）222幅，建筑面积近1900万平方米，计划供应量25.4万套房源。其中开工188个项目，涉及21.3万套房源；
- 2021-2022年，上海市建设筹措了24.8万套保障性租赁住房，2023年建设筹措了8.1万套保障性租赁住房，合计33万套；

表：上海建设筹措保障性租赁住房情况

时间	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
新增（万套（间））	-	6.7	18	8.1	7（预计）	7.2（预计）
十四五期间累计建设（万套（间））	-	6.7	24.8	32.9	39.9（预计）	47（预计）
全市累计建设（万套（间））	13.7	20.4	38.5	46.6	53.6（预计）	60（预计）
全市累计供应	-	-	22	26.7（截至11月初）	-	40（预计）

资料来源：中国政府网，太平洋研究院整理



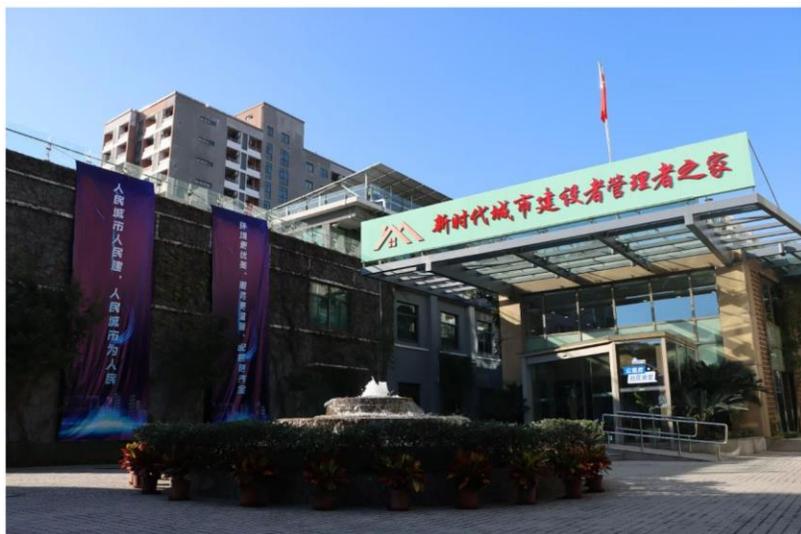
3.4.2 上海保障房建设基本情况



■ 全面健全完善“一张床、一间房、一套房”多层次租赁住房供应体系

- “一张床”主要面向建筑、快递外卖、环卫、家政、医护等城市一线务工人员，分布在全市各区，上下班通勤时间尽量控制在30分钟，因地制宜配备好共享空间和公共设施，床位月租金主要在500-1000元左右，目前上海已筹措首批“新时代城市建设者管理者之家”床位1.1万个，已全部投入供应，2024年计划筹措供应3万张以上床位；
- “一间房”主要面向刚步入社会的新市民、青年人；
- “一套房”主要面向企事业单位管理人员、科创人才与家庭型客户；

图：“新时代城市建设者管理者之家”外观



资料来源：上海市房管局，太平洋研究院整理

图：“新时代城市建设者管理者之家”内部



资料来源：上海市房管局，太平洋研究院整理

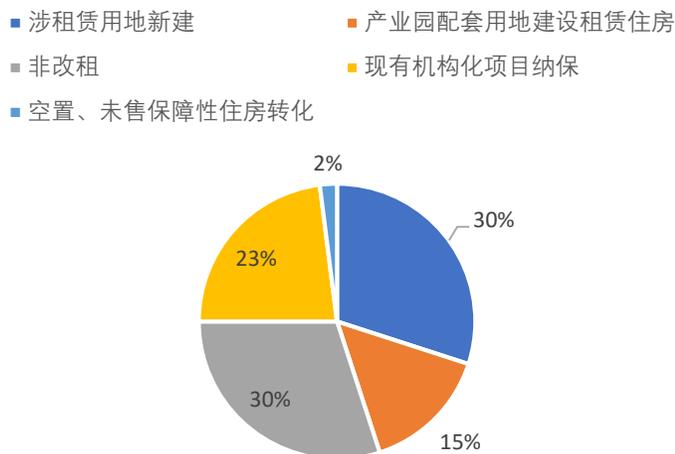


3.4.2 上海保障房建设基本情况



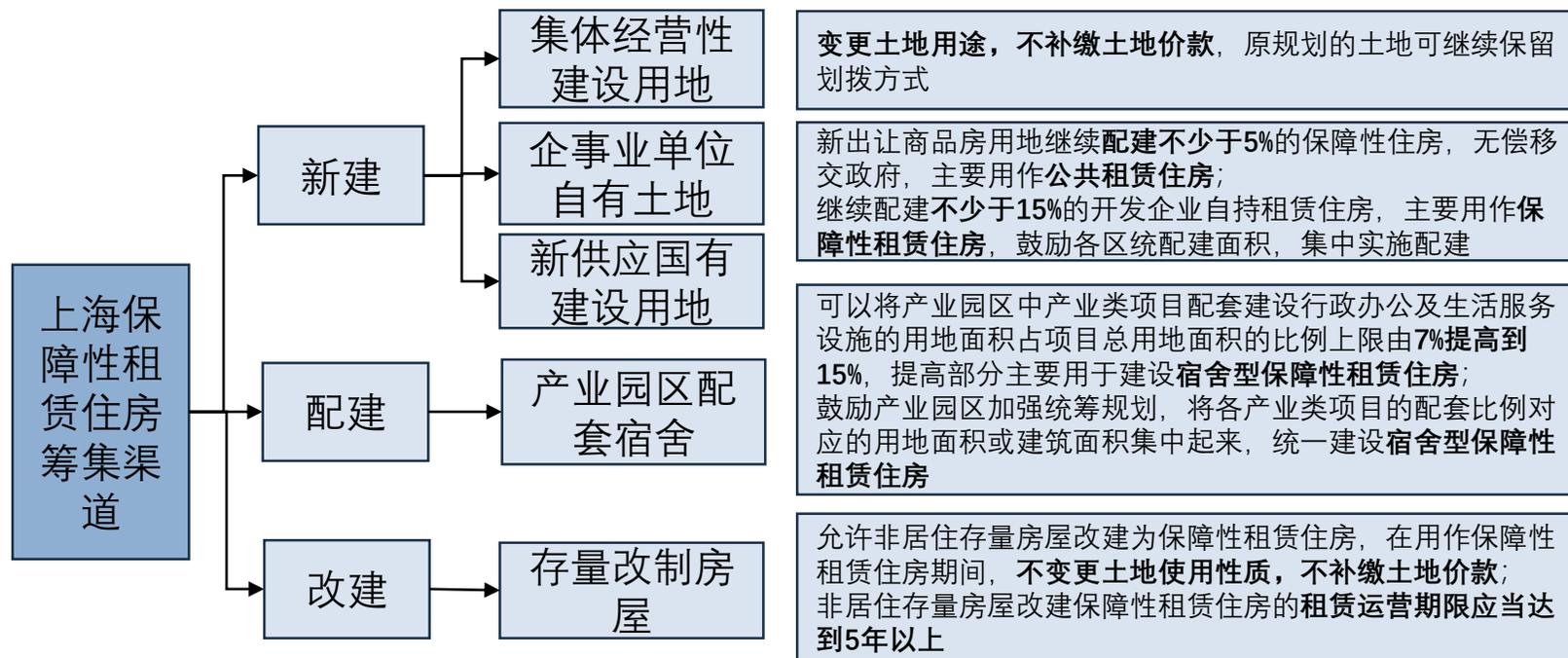
- 上海于2021年11月印发《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》
- 上海保障性租赁住房的筹集渠道包括新建、配建和改建；加强保障性租赁住房空间规划，重点在新城等人口导入区域、产业园区及周边、轨道交通站点附近布局，强化供需适配，促进产城融合、职住平衡。

图：上海十四五保障性租赁住房筹集方式占比



资料来源：克而瑞租售，太平洋研究院整理

图：上海保障性租赁住房筹集渠道



资料来源：《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》，太平洋研究院整理



3.4.2 上海保障房建设基本情况



■ 上海市保障性租赁住房项目位置区域范围广，社区配套全功能覆盖

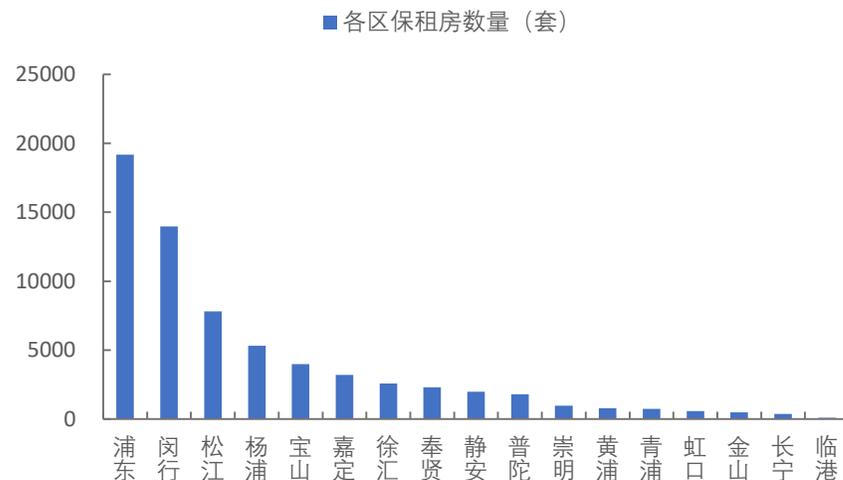
- 据上海市房管局，上海保障性租赁住房项目分布在全市16个行政区及临港新片区，中心城区约占61%，外环外约占39%，据统计，截至2024年4月15日，浦东、闵行、松江三区保租房数量较多；
- **选址**重点在商业商务集聚区、产业园区及周边、轨道交通站点附近等区域布局，强化供需适配，促进产城融合、职住平衡。**接近半数**供地在轨交站点周边，**八成**地块辐射覆盖各类高校及科研院所、科创园区、产业集聚区、商业商务集聚区等租住需求集中区域；
- 社区配套全功能覆盖，设置公共厨房、公共阅览室等共享工区。

图：上海保障性租赁住房项目分布



资料来源：公开资料，太平洋研究院整理

图：上海各区保障性租赁住房供应数量（截至2024年4月15日）



资料来源：随申办，太平洋研究院整理



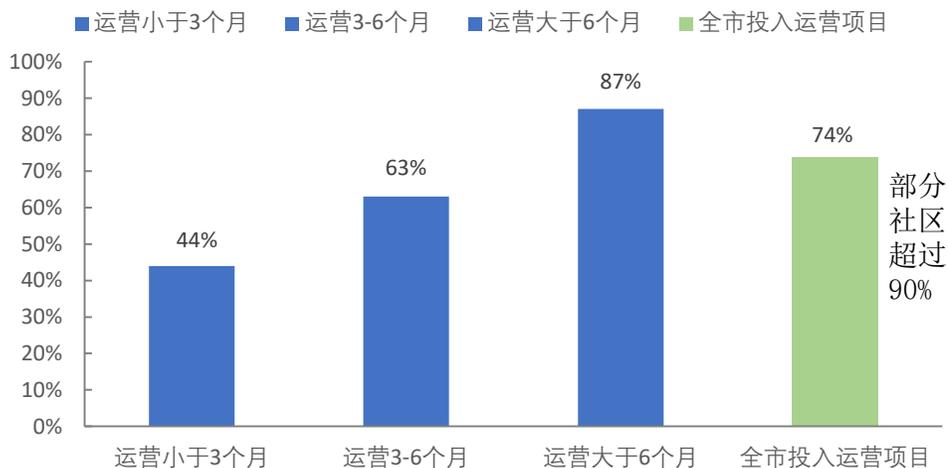
3.4.2 上海保障房建设基本情况



■ 上海市保障性租赁住房项目聚焦小户型，出租率较高

- 上海保租房项目主要聚焦小户型，在全市已经开工在建的项目中，一室户约15.6万套，占比78%，二室户约3.4万套，占比17%；三室户以上约0.9万套，占比5%；
- 目前上海全市投运的保租房出租率平均为74%；
- 建设主体中，国有企业（市属、区属、央企）占比74%，社会资本（民企、集体组织）占比26%。

图：上海投运的保障性租赁住房出租率



资料来源：上海市房管局，太平洋研究院整理

表：上海部分参与保租房的企业

公司	保租房代表性项目
上海地产集团	地产城方·虹桥璟智公寓、耀华璟耀社区、耀华璟滨社区、璟博滨江社区、康桥璟仁社区等
上海城投集团	城投宽庭·江湾社区、光华社区、浦江社区、张江社区、临港社区、泊湾社区、湾谷社区
浦东发展集团	浦发有家·康涵社区、浦发有家·唐镇社区
金山房建集团	房建丽景公寓保租房
徐房集团	徐房悦庭·M社区
城璟租住集团	城·宝山中环社区

资料来源：公开资料，太平洋研究院整理

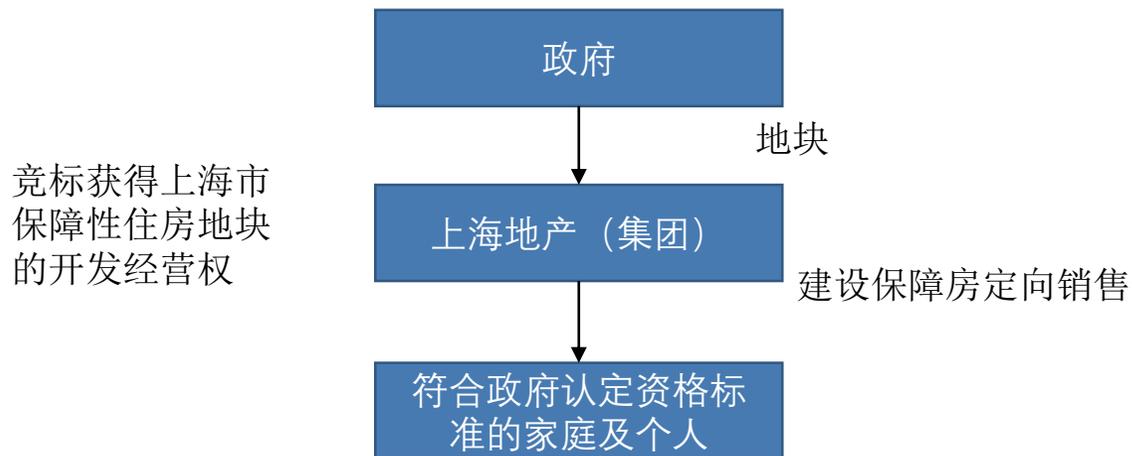
3.4.3 上海保障性住房建设代表性公司



■ 上海地产（集团）有限公司

- 公司成立于02年，定位为市属功能性国有企业集团，主要承担保障性住房建设及区域性功能开发，以及商品住宅及商业物业开发与销售、建筑材料等业务，是上海市保障房建设起步最早、规模最大、种类最全的国有房地产企业；
- **保障房业务：**由上海地产住房保障公司、上海地产闵虹集团、上海房地产经营集团等子公司负责，集团开发建设了宝山顾村馨佳园、浦东曹路基地、闵行西郊九韵城等保障房项目，规划总建筑面积1100多万平方米（住宅800多万平方米），累计供应10多万套动迁安置房；
- **租赁住房业务：**2017年开始，公司陆续获得中心城区及周边配套完备的地块用于保障性租赁住房建设，2018年发布上海首个国企租赁住房业务品牌-城方，22年底开始项目陆续入市。

图：上海地产集团保障房项目业务模式



3.4.3 上海保障性住房建设代表性公司



■ 上海地产（集团）有限公司

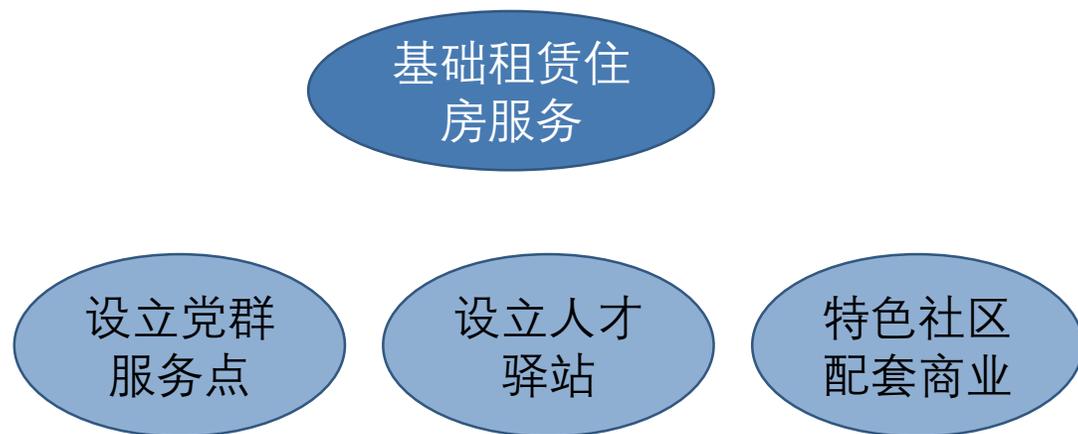
- **租赁住房业务：**产品线多元全面，包括保租房社区、公租房社区、市场化社区以及分散式租赁住房社区。目前已有10个保租房项目入市运营，已开业项目总体时点出租率突破85%，运营管理10个市筹公租房项目，供应房源约1.3万套，服务5万+上海人才。至“十四五”末，集团各类租赁住房建设运营规模预计将达6万套，服务超过10万组家庭；
- 2024年，将有5个新建保障性租赁住房项目入市运营，提供房源约5000套，将重点打造“1+3”特色服务内容，之外大力推进4个“新时代城市建设者管理者之家”项目运营筹备工作，力争在2024年实现向社会供应7000张床位。

表：上海地产集团已入市的保租房项目

开业时间	项目名称	区域	总房源数 (间)	租金范围 (元/月)
2022年10月8日	地产城方·虹桥璟智公寓	闵行	318	3226-10522
2022年10月25日	地产城方·古北璟宏公寓	长宁	374	-
2022年12月8日	地产城方·耀华璟耀社区	浦东	1856	6021-21223
2023年1月8日	地产城方·耀华璟滨社区	浦东	1278	6152-21223
2023年4月24日	地产城方·璟博滨江社区	浦东	723	6789-11232
2023年5月9日	地产城方·康桥璟仁社区	浦东	608	4262-9183
2023年9月25日	地产城方·龙阳璟芳社区	浦东	861	5500-14184
2023年9月29日	地产城方·滨江璟湾社区	黄浦	360	3766-7528
2023年11月17日	地产城方·嘉定璟嘉社区	嘉定	458	2937-5450
2024年3月7日	世博璟尚	浦东	1898	6300元起

资料来源：URI城市租住，太平洋研究院整理

图：上海地产集团保租房“1+3”特色服务内容



资料来源：上海住房城乡建设管理微信公众号，太平洋研究院整理

3.4.3 上海保障性住房建设代表性公司



■ 上海城投投资控股有限公司

- 成立于1992年，是一家以地产业务和投资业务为主的国有控股上市公司，地产开发业务由全资子公司置地集团负责经营，业务范围涵盖商品房、租赁住房、保障房等开发建设、科技园区开发、城中村改造等，子公司置业经营负责保障性租赁住宅运营；
- 截止2023年末，公司累计交付保障房超过6万套，2019年8月8日，上海城投租赁住宅品牌“城投宽庭”正式发布，目前在上海四大区域布局10大社区，落实房源超1.7万套。已在运营的包括湾谷、江湾、光华、浦江、张江（北）、临港、泊湾七大社区，在营租赁住房总规模达到1.2万套，整体规模位于上海市场前列。

图：城投宽庭保租房项目布局图



资料来源：城投宽庭微信公众号，太平洋研究院整理

表：城投宽庭保租房项目情况

序号	社区名称	开业时间	总房源数（套）	建筑面积（平方）	服务人数（人）
1	湾谷社区	2020年8月	892	53561	1350
2	江湾社区	2022年11月	1719	127048	2445
3	光华社区	2023年3月	1234	65000	1349
4	浦江社区	2023年7月	2362	163866	3310
5	张江社区	2023年10月（一期）	7635（一期4455）	334553	8100
6	九星社区	待开业	1230	90056	1749
7	临港社区	2023年11月	600	67735	900
8	泊湾社区	2023年12月	706	88080	1410
合计			16378	989899	20613

资料来源：城投宽庭微信公众号，太平洋研究院整理



保障房建设影响规模测算



4 保障房建设影响规模测算



■ 1) 保障性住房供应套数

- 根据七普的统计数据，2020年家庭户共4.9亿户，其中按照住房来源划分，租赁公租房（廉租房）和购买经济适用房/两限房的家庭户数占比分别为2.4%和2.6%，计算得到分别约1161和1273万套（间）；
- 共有产权房：根据经济日报，截至2022年底，全国已有18个城市发展共有产权住房，累计开工超过28万套；
- 根据14号文，经济适用房/两限房将逐步退出历史舞台，不再新增，未来保租房将成为重点供应主力；
- 根据国家统计局最新数据显示，2021-2023年全国保障性租赁住房合计建设和筹集约573万套（间）。

表：保障性住房存量规模

类别	规模占比	规模（万套（间））
租赁廉租住房/公租房	2.4%	1161
购买经济适用房/两限房	2.6%	1273
共有产权房		28
近两年保障性租赁住房		573
合计		3035

资料来源：国家统计局、经济日报，太平洋研究院整理



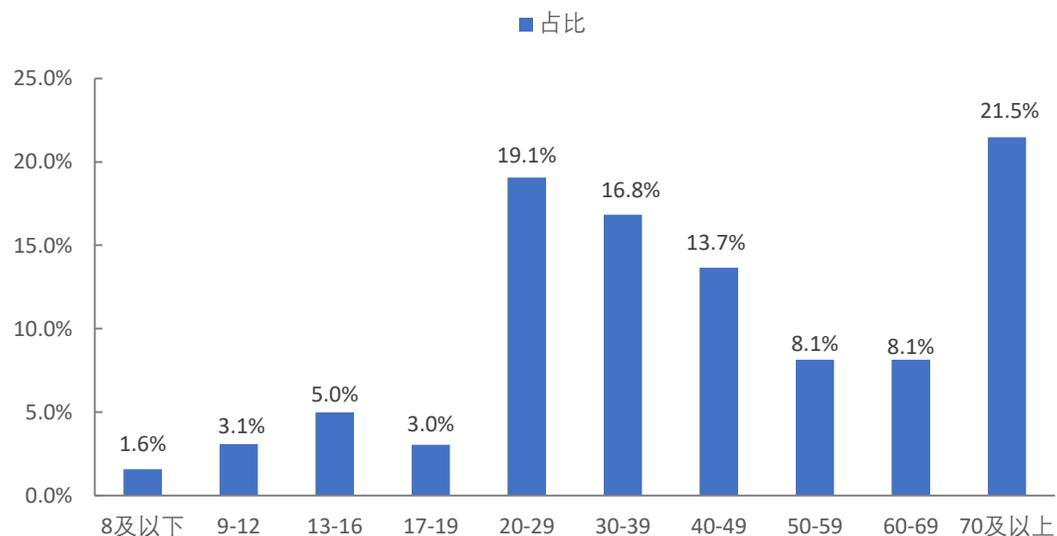
4 保障房建设影响规模测算



■ 2) 保障性住房需求套数

- 14号文中提及保障对象重点针对：1) 住房有困难且收入不高的工薪收入群体；2) 城市需要引进的人才；第二类人群不好计算，第一类人群参考上海市保租房申请标准为“在本市合法就业且住房困难的在职人员及其配偶子女，住房困难认定标准原则上按照家庭在本市一定区域内人均住房建筑面积低于15平方米确定”；
- 我们根据七普的统计数据，2020年家庭户共4.9亿户，其中人均居住面积16平方米及以下的家庭户占比为9.7%，计算得到约为4769万户，共需保障性住房4769万套（间）；
- 供需差额为1734万套（间）；

图：家庭户人均居住面积占比



资料来源：国家统计局，太平洋研究院整理



4 保障房建设影响规模测算



- 3) 保障房建设投资规模=新建套数*单套面积*新建单位成本+改建套数*单套面积*改建单位成本
- 新建、改建比例：保障房来源包括新建和从存量非住宅改建，各地新建、改造比例有所不同，我们对新建比例为40%、50%、60%、70%进行敏感性分析；
- 单位建安成本：假定每平方米改建建安成本为1000元；每平方米新建建安成本为4000元；
- 单套面积：参考公租房、保租房要求单套面积分别不高于60平/70平，假设保障房建设单套面积为50-70平；
- 经测算，保障性住房建设可拉动投资额为1.9-3.8万亿元。

表：保障房建设拉动房地产投资额

保障性住房建设拉动投资规模（亿元）		单套面积（平方米）		
		50	60	70
新建比例	40%	19074	22889	26704
	50%	21675	26010	30345
	60%	24276	29131	33986
	70%	26877	32252	37628

资料来源：国家统计局，太平洋研究院整理



风险提示



5 风险提示



- ◆ 保障性住房建设规模及进度不及预期；
- ◆ 房地产行业下行风险；
- ◆ 地产政策不及预期风险。

投资评级说明

■ 行业评级

看好：我们预计未来6个月内，行业整体回报高于沪深300指数5%以上；

中性：我们预计未来6个月内，行业整体回报介于沪深300指数-5%与5%之间；

看淡：我们预计未来6个月内，行业整体回报低于沪深300指数5%以下。

■ 公司评级

买入：我们预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅在15%以上；

增持：我们预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅介于5%与15%之间；

持有：我们预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅介于-5%与5%之间；

减持：我们预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅介于-5%与-15%之间；

卖出：我们预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅低于-15%以下。

公司地址

北京市西城区北展北街9号华远企业号D座二单元七号

上海市浦东南路500号国开行大厦17楼 太平洋证券

深圳市福田区商报东路与莲花路新世界文博中心19层1904

广州大道中圣丰广场988号102 太平洋证券

太平洋证券研究院

中国北京 100044

北京市西城区北展北街九号

华远·企业号D座

投诉电话：95397

投诉邮箱：kefu@tpyzq.com



重要声明

太平洋证券股份有限公司具有证券投资咨询业务资格，公司统一社会信用代码为：91530000757165982D。

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。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或询价。我公司及其雇员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。我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

版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。