

特别评论

2024年9月

政策持续加持下，城投企业参与收购存量商品房作为保障性住房的机遇如何？

目录

引言	1
一、收购存量商品房作为保障性住房的背景	1
二、收购存量商品房作为保障性住房概况	2
三、城投企业参与收购存量商品房作为保障性住房的必要性及关注点	8
结论	10

联络人

作者

政府公共评级部

陈涛 027-87339288

tchen@ccxi.com.cn

要点

- 近年来，我国房地产行业持续低迷，商品房市场形成了大量积压，不仅容易诱发系统性金融风险，还会影响社会稳定；同时，我国住房保障体系建设迫切，后续任务完成压力仍然较大。在加快商品房去库存以及构建完善的住房保障体系驱动下，国家积极鼓励地方国有企业收购存量商品房用于保障性住房。
- 2024年以来，在政策持续推动下，收购存量商品房作为保障性住房的城市逐渐增多，已有超过60个城市通过各种形式表态支持。据不完全统计，表态支持的城市主要集中于中、东部地区，且八成左右的收购存量商品房作为保障性住房行动由政府进行主导。目前，收购存量商品房作为保障性住房的模式可以分为“以旧换新”模式，直接购买模式以及股权收购三种模式，各有利弊，且“以旧换新”模式多数为企业主导，直接购买模式多数由政府主导，两者以2024年5月17日国务院政策例行吹风会为分界线，前者之前较多，后者之后较多。
- 作为生活必需品和公共品的住房要求政府承担起健康住房体系构建的职能，城投企业作为地方政府实现此类公共政策职能的重要载体，参与住房保障体系建设，亦是其自身转型的方向之一；城投企业收购存量商品房用作保障性住房亦面临收购积极性不高、债务融资空间被进一步压缩、运营经验或将不足、存在供需不平衡可能性等问题，后续亦可以通过坚持市场化原则，坚持资金期限与收益周期相匹配、保证项目投资回报率可以覆盖成本支出，制定合理考核机制、给予一定的自主性，以需定购、质量优先等方式推进收购存量商品房用作保障性住房的进程。

引言

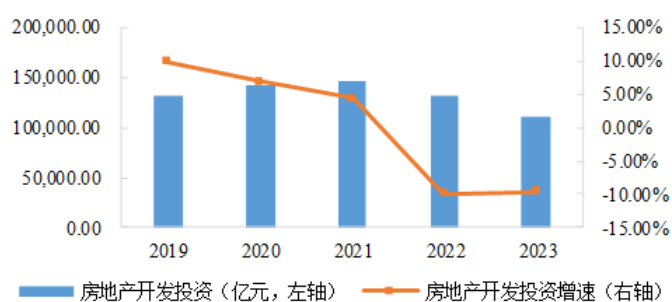
2024 年以来，由于房地产市场持续低迷，为保障经济稳定运行和防范金融系统风险，国家陆续出台各种政策支持各种方式推进房地产市场平稳健康发展，收购存量商品房（含二手房，下同）作为保障性住房即为之一。同时，针对收购存量商品房作为保障性住房的相关资金支持政策频出，其中 2024 年 9 月 24 日，在国新办金融支持经济高质量发展新闻发布会上，中国人民银行表示针对 3,000 亿元保障性住房再贷款，中央银行资金的支持比例由原来的 60% 提高到 100%，增强对商业银行和收购主体的市场化激励。在收购存量商品房作为保障性住房的过程中，城投企业作为地方政府实现公共政策职能的重要载体，亦将参与其中并扮演重要角色。本文通过分析收购存量商品房作为保障性住房的背景及概况，阐述了城投企业参与其中的必要性和关注点，并据此提出几点建议。

一、收购存量商品房作为保障性住房的背景

在加快商品房去库存以及构建完善的住房保障体系驱动下，国家积极鼓励地方国有企业收购存量商品房用于保障性住房。

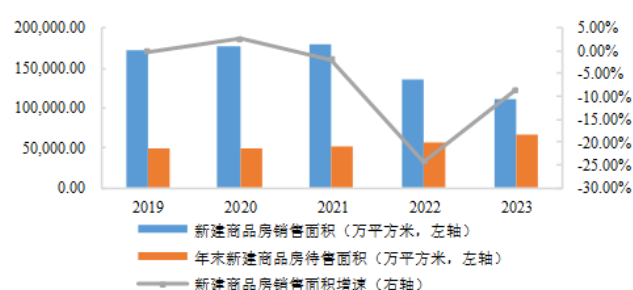
近年来，我国房地产行业持续低迷，商品房市场形成了大量积压。自 2019 年以来，我国房地产开发投资规模增速持续下降，特别是 2022 年以来，其增速由正转负，其中住宅投资增速保持同频变动。与此同时，我国新建商品房销售面积增长不及预期，2019~2023 年间多数年份呈现负增长，其中 2022 年甚至同比下降 24.30%，从而造成商品房去化情况持续弱化，新建商品房待售面积持续增长。截至 2023 年末，我国新建商品房待售面积为 67,295 万平方米，其中商品住宅待售面积 33,119 万平方米。大量的库存积压，导致房地产开发企业回款滞后，资金周转压力急剧上升，不仅容易诱发系统性金融风险，还会影响社会稳定。2024 年 4 月 30 日，中央政治局会议提到“要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展”，解决存量商品房问题更加迫切。

图 1: 2019~2023 年我国房地产开发投资情况



数据来源：公开资料，中诚信国际整理

图 2: 2019~2023 年我国商品房销售情况



数据来源：公开资料，中诚信国际整理

与此同时，我国正在积极建设以配租型和配售型为主的住房保障体系，其中配租型包括公共租赁住房、保障性租赁住房，配售型保障性住房按保本微利原则配售。“十四五”期间，全国计划筹集保租房 870 万套

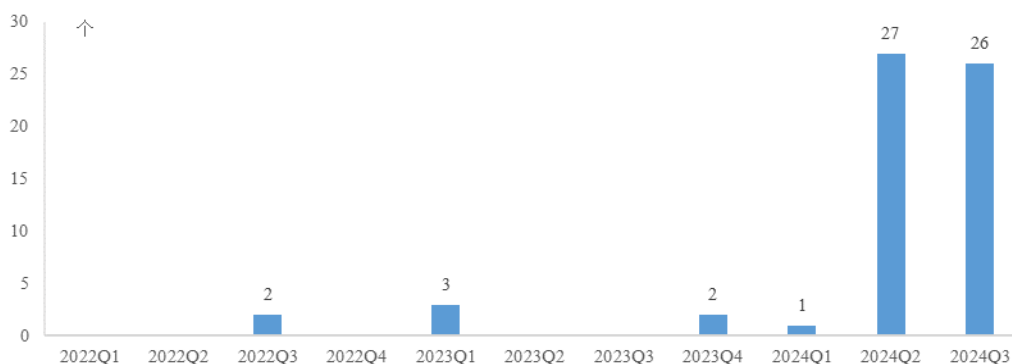
(间)，截至 2023 年末，全国各地保障性租赁住房开工建设和筹集总量达 572 万套（间），已完成目标的 66% 左右，后续任务完成压力仍然较大。因此，为加快筹集保障性住房和解决存量商品房的去化问题，2024 年以来，国家通过各种形式支持收购存量商品房作为保障性住房。其中，2024 年 5 月 17 日，在国务院政策例行吹风会上，中国人民银行副行长陶玲表示将按照“政府主导、市场化运作”的思路，由中国人民银行提供低成本再贷款资金，激励 21 家全国性银行机构按照市场化原则，向城市政府选定的地方国有企业发放贷款，支持以合理价格收购已建成未出售的商品房，用作保障性住房，从国家层面鼓励收购存量商品房作为保障性住房。2024 年 6 月 20 日，住房和城乡建设部召开收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议，推动县级以上城市有力有序有效开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。2024 年 7 月 30 日，中央政治局会议再次强调“要落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策，坚持消化存量和优化增量相结合，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，进一步做好保交房工作，加快构建房地产发展新模式”。2024 年 8 月 30 日，在国务院新闻办公室举行的“推动高质量发展”系列主题新闻发布会上，住房和城乡建设部再次提出，结合当地房地产市场情况，积极推进收购已建成的存量商品房用作保障性住房工作，推动条件成熟的项目加快完成收购，及时配租、配售。综上，收购存量商品房作为保障性住房的政策优势更加明显。

二、收购存量商品房作为保障性住房的概况

2024 年以来，收购存量商品房作为保障性住房的区域逐渐增多，主要集中于中东部地区，大部分为政府主导，业务模式主要包括“以旧换新”、直接购买和股权收购，上述模式各有利弊。

在最近一个房地产行业下行周期中，收购存量商品房作为保障性住房的案例早已有之。根据不完全统计，2022 年 7 月，郑州城市发展集团有限公司下属子公司郑州城发安居有限公司发布招标公告称，将启动收购存量房源用于人才公寓项目，并在招标公告中对拟收购项目的手续、区位、房源形态、房屋品质、产权等标准进行了明确的规定；2022 年 9 月，济南市国有资产监督管理委员会在官网发布《收购存量房源助力租赁市场——集团公开采购社会优质存量房作为租赁储备房源》，济南城市发展集团有限公司拟收购济南市区的 9,000 套存量房源，用于租赁储备住房。此后，随着 2023 年以来房地产市场风险的持续暴露，收购存量商品房作为保障性住房的城市逐渐增多，并在政策支持下于 2024 年达到高峰。截至 2024 年 8 月末，据不完全统计，已有超过 60 个城市通过各种形式表态支持地方国有企业收购存量商品房作为保障性住房，其中 2024 年第二季度和第三季度分别有 27 个和 26 个城市。

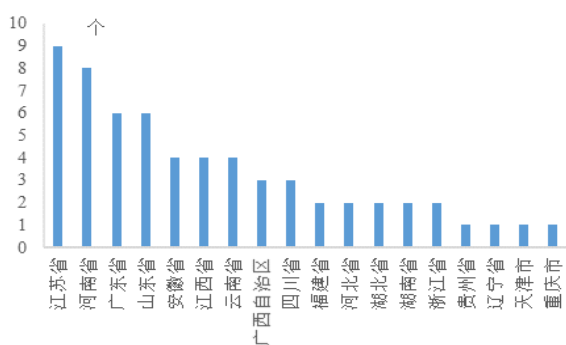
图 3：2022 年以来城市表态收购存量商品房作为保障性住房的情况



数据来源：公开资料，中诚信国际整理

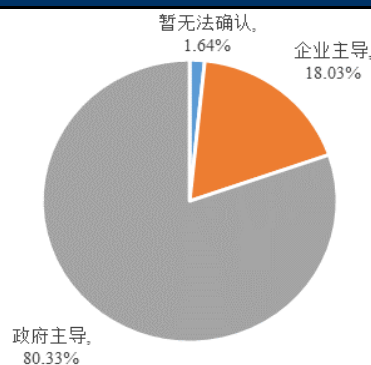
同时，本文亦发现，目前已经表态支持地方国有企业收购存量商品房作为保障性住房的城市主要分布在中东部地区，其中以江苏省和河南省的城市数量最多，分别为 9 家和 8 家；其次为广东省和山东省，均为 6 家；亦有少量重点省份的区域表态收购存量商品房作为保障性住房，但以省会城市为主。此外，本文根据收购存量商品房的标准由谁制定，将表态收购存量商品房作为保障性住房的上述城市分为政府主导型和企业主导型，并发现八成左右由政府进行主导，即当地住房与城乡建设部门发文，对收购存量商品房的房源征集范围、房源基本条件、收购价格、房地产开发企业资格条件等进行规定。同时，进一步研究发现，收购存量商品房作为保障性住房的模式可以分为三类：“以旧换新”模式、直接购买模式以及股权收购三种模式，且“以旧换新”模式多数为企业主导，直接购买模式多数为政府主导。

图 4：表态支持收购存量商品房作为保障性住房城市的区域分布



数据来源：公开资料，中诚信国际整理

图 5：收购存量商品房作为保障性住房的类型分布



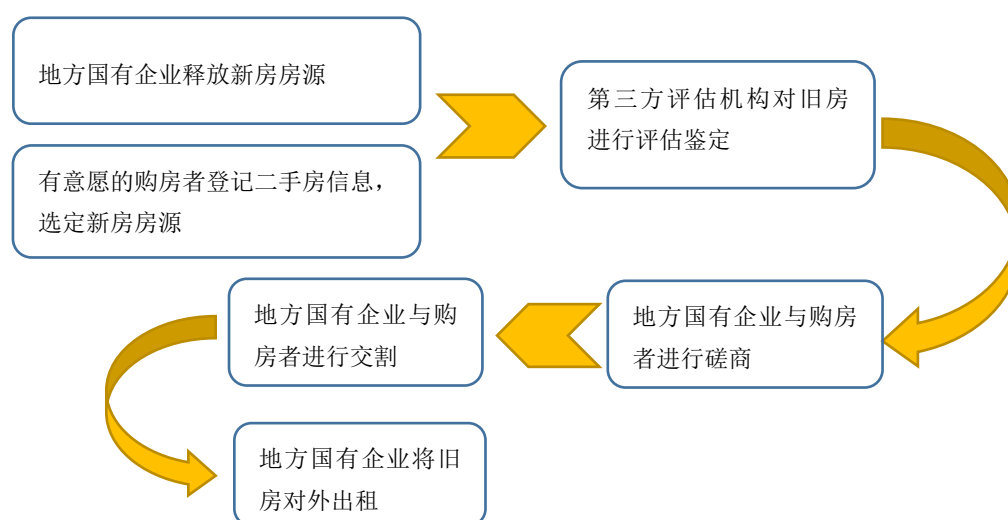
数据来源：公开资料，中诚信国际整理

（一）“以旧换新”模式

“以旧换新”模式主要在于由政府指定的地方国有企业向购房者收购旧房并改造为保障性住房，购房者则在购入新房时补缴差价，旧房款抵换部分新房款。该模式的运作方式为，首先，地方国有企业释出新房房源信息，同时有意愿购房者在指定的信息服务平台登记其二手房信息，并初步选定新房房源；然后，地方国有企业聘请第三方评估机构对购房者的二手房进行评估，并出具评估报告；接着，地方国有企业与购房者就房屋价格进行磋商；接下来，在价格确定后，地方国有企业与购房者针对新房和旧房进行交割；

最后，地方国有企业根据旧房实际情况进行装修维护后，对外出租，获取租金收入。该模式以太仓市、郑州市、宣城市、南京市为代表，主要集中于 2024 年 5 月 17 日国务院政策例行吹风会之前，此后亦有部分城市采取该模式，但整体数量不多。

图 6：“以旧换新”模式的运作机制



数据来源：公开资料，中诚信国际整理

整体来看，“以旧换新”模式具有以下特点：1、收购主体主要为地方城投企业，核心业务聚焦于土地开发及保租房或安置房等相关领域，具有较为丰富的业务经验；2、旧房的收购价不得高于新房价格，部分收购主体甚至要求不得高于 80% 或者 60%；3、资金实现闭环操作，防风险意识比较强；4、对房屋的可用性和产权关系要求比较严格，房屋面积适当放松条件；5、收购主体自身资质较好，均拥有相对良好的盈利能力、偿债能力、现金流状况及资产流动性。

综上，“以旧换新”模式具有以下优势：一是政策支持力度较大，包括但不限于收购主体可以获得中国人民银行引导商业银行提供的专项银行贷款、支持“三大工程”项目的 PSL 和投向补充保租房的地方专项债等，部分项目亦会有政府的收购补贴或贴息。

二是助力住房保障体系构建的完成。地方国有企业，特别是拥有政策性住房建设及运营职能的城投企业，均承担了一部分构建住房保障体系的任务。通过“以旧换新”模式收购的二手房经过适配改造后，能够大幅降低时间成本和交易成本，迅速转变为满足不同群体需求的保障性住房，从而在不增加新建住房负担的前提下高效扩大住房保障覆盖面。

三是降低资金成本压力，并为后续融资赋能。目前，“以旧换新”模式下的款项支付分为资金支付和房票+资金支付两种类型，其中房票+资金支付主要用于拆迁安置，大部分“以旧换新”仍以资金支付为主，加之存量商品房价款可批次支付，且新房和旧房款项支付时间相差不大，使得地方国有企业前期的整体资金压力不大。与此同时，“以旧换新”模式的旧房对于收购主体来说亦是经营性资产，后续会有租金收益等，亦有利于后续抵押融资和资产证券化，为融资提供底层资产。

四是加快收购主体本身的存量商品房去化进程。大部分收购主体自身亦有房地产开发业务，通过“以

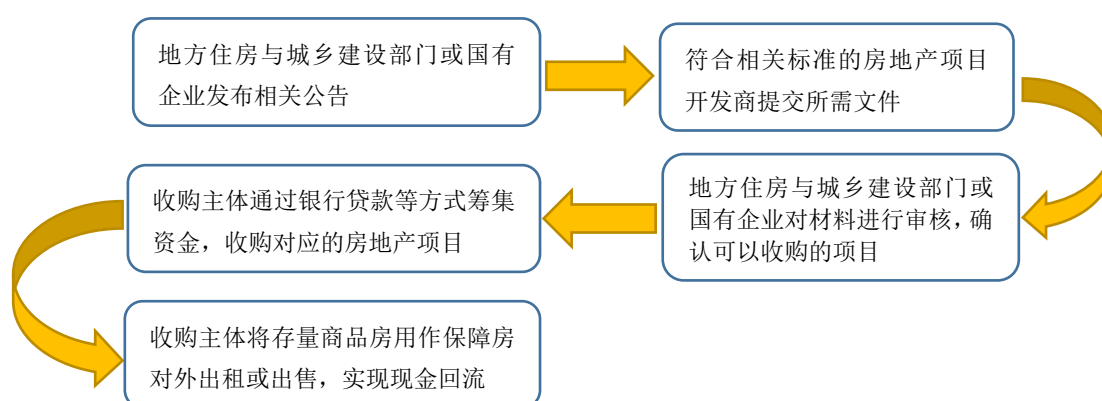
旧换新”，有利于推动收购主体存量商品房的库存去化，加快回款。

但同时，“以旧换新”模式亦有不足之处：一是房屋使用普遍超过一定期限，适配改造可能需要投入一定规模的资金；二是收购旧房的面积上限要求较松，比如太仓市、宣城市、宜宾市等地的旧房面积上限为144平方米，对于保障性住房的适配人群而言面积相对过大，成本与收益可能存在错配；三是大部分旧房后续难以再次出售，资产将持续折旧，会影响收购主体利润情况。

（二）直接购买模式

随着2024年5月17日国务院政策例行吹风会的召开，以直接购买模式收购存量商品房作为保障性住房的区域逐渐增多。该模式下，首先，地方的住房与城乡建设部门会在官网发布关于征集商品住房用作保障性住房的公告，对收购存量商品房的房源征集范围、房源基本条件、收购价格、房地产开发企业资格条件等进行规定，收购主体大部分为地方国企，少量为住房与城乡建设部门；然后，房地产项目的开发商递交所需材料，等待审核；接着，审核通过后，收购主体对相关项目进行收购，并将相关款项支付给开发商；最后，根据房屋情况，直接出租或者简单装修后再对外出租。此外，该模式下，亦有企业主导收购存量商品房作为保障性住房，比如重庆嘉寓房屋租赁有限责任公司于2024年5月11日发布《重庆嘉寓房屋租赁有限责任公司关于公开征集批量收购商品房房源的公告》。

图 7：直接购买模式的运作机制



数据来源：公开资料，中诚信国际整理

直接购买模式整体大同小异，以济南市、洛阳市等地为例。2022年9月5日，济南市人民政府国有资产监督管理委员会发布《收购存量房源助力租赁市场—集团公开采购社会优质存量房作为租赁储备房源》，其中提及济南城市发展集团有限公司（以下简称“济南城发”）将在全市收购3,000套商品房用于租赁储备住房，项目资金来源为自筹资金。随后，济南城发子公司济南城市发展集团资产管理有限公司（以下简称“城发运营管理公司”）发布收购存量房源用于租赁储备用房项目招标公告，房地产企业根据要求进行投标，城发运营管理公司根据中标结果收购相应项目，用于租赁储备住房。2023年5月，在中国人民银行创设1,000亿元租赁住房贷款支持计划背景下，工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行等银行的山东省分行向城发运营管理公司共发放超过1.50亿元长期租赁住房购房贷款，收购资金来源拓宽。截至目前，城发运营管理公司购置的项目超过40个项目，大部分为市场化租赁住房，小部分为保障性租赁

住房或者直接对外出售。

2023年3月23日，洛阳市人民政府办公室印发《洛阳市盘活部分存量商品住房用作租赁住房工作实施方案》，按照“位置合适、价格合理、相对集中、便于管理”的标准，在中心城区范围内，鼓励支持洛阳国晟投资控股集团有限公司（以下简称“国晟集团”）通过公开招标、竞争洽谈、全面统筹、市场运作等方式，收购存量商品住宅和公寓共5,000套，约30万平方米，用于租赁住房，资金主要来源于金融机构贷款。国晟集团负责租赁住房的运营管理工作，将回购租赁住房统一管理、封闭运行，倡导先租后买、先小后大的梯度住房消费方式，租房和买房相结合，回购的房屋可以优先对承租人出售，承租人在租赁满1年后可以申请购买该房源全部产权，已交付的租金可以计入购房款；去化后的资金可以适时再次重复运作，盘活更多存量房源。

整体来看，直接购买模式具有以下特点：**一是房源形态基本为已建成未出售的商品房项目或取得竣工验收备案证明的商品房项目，期房相对较少。**根据统计数据，目前仅杭州市临安区可接受一年内具备交付条件的期房，福州市可接受2023年12月31日前取得竣工验收备案的安置型商品房及出让地配建的安置房项目（发文时间为2023年12月25日），期房整体期限比较短。

二是收购价格要合理。根据统计数据，大部分直接购买模式要求的收购价格为土地划拨成本+建安成本+不超过5%的利润，基本上以同地段保障性住房重置价格为参考上限。此外，杭州市临安区的直接收购价格以不超过周边房源、车位的评估价作为本次收购的最高限价，洛阳市则根据不同地段、不同区域，结合土地成本、建设成本、交易税费等因素，通过综合评估、市场竞争、价低者得的方式购买，收购价格原则上控制在市场价的八折以下。

三是中小面积产品更受青睐，且根据保障房用途，收购面积亦有差异。根据统计数据，大部分城市要求商品住房单套建筑面积在120平方米及以下，但部分城市要求更加严格，比如大连市要求原则上单套建筑面积以70平方米以下为主，深圳市要求面积在65平方米以下，重庆市要求单套建筑面积不超过90平方米为主。同时，亦有部分城市根据保障房用途对收购面积亦有区分。比如，山东省的烟台市、威海市要求转为保障性租赁住房的建筑面积应在70平方米以下，转为配售型保障性住房的单套建筑面积可在60~120平方米以内。此外，部分城市亦会收购非商品住房，比如聊城市可以收购单套建筑面积70平方米及以下的公寓、商业办公楼。

四是手续齐全，交通便利，配套设施完整，以核心区为主，部分区域亦有拓展到县市。绝大部分区域对于拟收购的存量商品房要求周边交通便利，临近地铁口、公交站，基础设施、生活配套设施完善，可满足交通出行、休闲购物、教育、医疗等生活需求，部分亦会要求配备一定数量的停车位；拟收购项目须证件齐全，保证项目的合法合规性，满足金融机构的贷款要求。从房源征集范围来看，虽然大部分均要求主城区或者核心区，但亦有部分地市会收购非主城区的房源，比如聊城市拓展到临清市、冠县、莘县、阳谷县、东阿县、高唐县，长沙市拓展到长沙县、浏阳市、宁乡市。

五是优先购买整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋或整院。根据统计情况，该要求占比基本接近十成。

综上，直接购买模式下具有以下**优势**：**一是有利于扩大保障性住房的供给数量和范围，且运营难度较低。**收购主体以整栋或整单元方式进行存量商品房的收购，能够迅速扩充保障性住房的供给，加之可以实现封闭管理，后续运营难度较低，且可以提供更加优质的服务。

二是政策支持，收购资金来源较有保障。2023年1月，中国人民银行推出了1,000亿元租赁住房贷款支持计划，向重庆、济南、郑州、长春、成都、福州、青岛、天津8个试点城市发放租赁住房购房贷款，支持市场化批量收购存量住房、扩大租赁住房供给。2024年6月12日，保障性住房再贷款工作推进会上提到将投放3,000亿元保障性住房再贷款额度（含租赁住房贷款支持计划1,000亿元额度，且8个试点城市的政策与全国政策保持一致），以支持国有企业收储未售新房。2024年9月24日，在国新办金融支持经济高质量发展新闻发布会上，中国人民银行表示针对3,000亿元保障性住房再贷款，中央银行资金的支持比例由原来的60%提高到100%，增强对商业银行和收购主体的市场化激励。

三是后续融资及变现较为容易。对于拟收购的存量商品房项目，各地均要求保证项目的合法合规性以满足金融机构的贷款要求，亦可如“以旧换新”模式一样，进行抵押贷款和资产证券化。此外，由于是新房，且价格基本以同地段保障性住房重置价格为参考上限、房源资质较好，后续直接出售或者出租不理想后再出售相对较为容易。

四是为后续城市更新埋下伏笔。近年来，拆迁安置成本持续上升，导致在追求利润最大化下高层商品房越发普遍，随着时间推移，后续在城市更新改造过程中收益难以满足堆积过高的成本。若地方国有企业以楼栋或整院形式收购存量商品房，后续可在一定程度上降低城市更新改造的相关成本。

同时，直接购买模式亦有以下**不足**：**一是难以实现既定目标。**目前来看，去化难度高的存量商品房，其地段、交通、配套等存在一定劣势，无法满足相关收购标准。对于地段、交通、配套等能够满足标准的商品房，或多或少均有一定去化，无法满足以楼栋或整院形式收购。此外，部分地市对于面积要求异常严格，能满足条件的商品房数量亦不多。

二是配套资金落地困难。前期租赁住房贷款支持计划效果不显著，截至2024年3月末，实际只投放了20亿元左右；同时，3,000亿元保障性住房再贷款额度具体实施细则尚未完全落地，配套资金如何落地仍需进一步探索。此外，前述的保障性住房再贷款额度由商业银行根据地方国有企业申请，按照风险自担原则，自主决定发放贷款条件以及是否发放贷款，并在贷款发放之后，再向中国人民银行申请再贷款，中国人民银行按已发放贷款本金的100%发放再贷款。因此，商业银行需要承担信用风险，对标的物的审核倾向于严格。

三是可能存在纠纷事件。收购主体收购整栋或整单元的楼栋用于保障性租赁住房，可能在一定程度上受到小区内其他居民的抵触，从而产生纠纷事件，影响后续房屋出租情况。

（三）股权收购模式

以股权收购模式参与商品房收购的案例不多，根据不完全统计，目前仅珠海市的珠海华发实业股份有限公司（以下简称“华发实业”）采取了该模式。2024年8月10日，华发实业发布《珠海华发实业股份有

限公司关于与华发集团持续开展存量商品房交易暨关联交易的公告》称，拟与珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）或其子公司开展存量商品房及配套车位交易业务（含达到预售条件的房源），总交易金额不超过人民币 120 亿元，交易方式包括但不限于直接出售商品房、出售房地产项目公司股权，用途为助力珠海市加快住房租赁供给侧结构性改革，盘活存量房屋，有效增加保障性、人才安居和商业租赁住房供给，构建租购并举的住房新格局。综上，股权收购模式的主要优势为突破了单套、单栋等零散形式的收购限制，可以对项目进行完整收购，规模效应更加明显。但同时，也注意到以股权形式的收购存量商品房所需的资金量更大，进一步增加了收购主体的融资压力，且需关注被收购主体的相关债务及项目的产权关系。

三、城投企业参与收购存量商品房作为保障性住房的必要性及关注点

作为生活必需品和公共品的住房要求政府承担起健康住房体系构建的职能，城投企业作为地方政府实现此类公共政策职能的重要载体，参与住房保障体系建设，亦是其自身转型的方向之一；城投企业收购存量商品房用作保障性住房亦面临收购积极性不高、债务融资空间被进一步压缩、运营经验或将不足、存在供需不平衡可能性等问题，后续亦可以通过坚持市场化原则、坚持资金期限与收益周期相匹配、制定合理考核机制、以需定购、质量优先等方式推进收购存量商品房用作保障性住房的进程。

住房是居民最迫切的生活必需品，但某种程度上还是一种公共品。随着 1994 年《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》（国发[1994]43 号）的出台，我国城镇住房制度改革全面启动，商品房市场逐渐繁荣，但同时也被金融属性所挟持。尽管国家也在积极倡导构建廉租房、公租房、限价商品住房、经济适用房、人才公寓等多元化的住房保障体系，但由于商品房市场的巨大盈利性，保障性住房在整个住房体系中占比始终处于低位。同时，借鉴新加坡等国外的优秀模式，健康的住房体系必然是政府主导、干预和介入，牢牢掌握了房地产市场的主动权，通过合理组织有效地解决大部分国民的住房问题。城投企业参与到我国住房保障体系建设之中，是地方政府实现此类公共政策职能的重要载体。

此外，2024 年《政府工作报告》明确提出“分类推进地方融资平台转型”，国务院防范化解地方债务风险工作视频会议亦强调“要下更大力气化解融资平台债务风险，强化配套政策支持，加快压降融资平台数量和债务规模，分类推动融资平台改革转型”，《国务院关于 2023 年中央决算的报告》再提“分类推进融资平台公司改革转型，加快压降平台数量和隐性债务规模”。与此同时，在“控增化存”背景下，传统城投企业融资环境持续收紧，面临化债与发展统筹兼顾的双重压力。因此，在政策驱动及生存压力下，城投企业加快转型步伐愈发紧迫。城投企业收购存量商品房用作保障性住房既符合政策要求，也是推动传统城投企业市场化转型的应有之义。

在上述背景下，城投企业收购存量商品房用作保障性住房亦**面临以下问题**：

一是收购积极性不高。一方面，不管是收购新房用作保障性住房还是收购二手房用作保障性住房，对于城投企业来说现金流回收周期均很长（主要指配租型），且考虑到后续随着房屋建筑的逐渐老化亦需要投

入相当的成本进行维修，不仅短期内难以实现较大的收益，后续成本收益匹配情况亦不明晰。另一方面，对于地段、交通、配套等条件较好的未售商品房，整体销售难度相对较低，对于部分开发商而言，其出售给政府所获得的利润报酬很低（大部分为5%左右），若非现金流极度紧缺，出售意愿相对不强。

二是债务融资空间被进一步压缩。目前来看，除了“以旧换新”模式下可能获取一部分现金流外，直接购买存量未售商品房的资金来源后续基本为银行贷款，导致资金大量沉淀。尽管中国人民银行会提供的保障性住房再贷款规模达3,000亿元，但其期限为1年，可展期4次。若收购的商品房后续转为配租型保障性住房，在保障性住房再贷款到期后，城投企业面临商业银行提供的相关贷款期限问题；若商业银行后续以普通项目发放贷款，利率可能会上升，城投企业的利润将进一步被侵蚀，同时自身债务可融资空间亦被压缩，影响城投企业后续其他业务发展。

三是运营经验或将不足。城投企业收购存量商品房改造为政策性住房后的出租或出售属于市场化程度较高的业务，运营水平的好坏直接关系到现金的回流及利润的实现，相较于传统的城投类业务，对公司的治理与管控水平提出了更高的要求。

四是存在供需不平衡的可能性。目前，我国城市人口面临几大困境：一是新生儿出生数量下降叠加老龄化愈发严重，人口负增长趋势愈发明显；二是城镇化进程持续放缓，城市对农村人口的虹吸作用减弱；三是高层建筑带来的居住体验感随着使用期限的增加而持续变差，追求更加舒适的居住环境日益得到重视；四是随着时间的增长，在现有情况下，房地产市场将向供大于求持续偏移，且日益严峻；五是人口持续向发达地区汇集，三、四线城市人口问题更加突出。综上，城投企业收购存量房作为保障性住房，后续存在因需求不足或者服务质量难以跟进而出现较大空置率的可能性。

因此，基于上述原因，本文提出了以下几方面**解决措施**：

1、坚持市场化原则，寻求“合理定价”。收购存量商品房作为保障性住房最终主要依赖于出租或者出售实现现金回流，因此应当以市场化的形式开展，地方政府或者城投企业自身最好不要有指标的硬性要求，让收购主体基于市场因素，探索有效的评估和定价机制，在盈亏平衡的基础上自主决策收购价格、收购规模、时间进度等，避免价格过低房地产开发商不愿意出售、价格过高面临道德风险等问题。

2、坚持资金期限与收益周期相匹配，保证项目投资回报率可以覆盖成本支出。目前来看，中国人民银行会提供的保障性住房再贷款虽然规模较大，但其期限最长为5年，若收购存量商品房为用作出租型保障性住房，难以与其现金回流周期相匹配。因此，一方面，需要商业银行尽量以项目现金回流周期为基础，提供长周期、低成本的贷款资金；另一方面，收购主体应当积极寻求盘活保障性住房的手段及方式，以应对可能存在的资金期限错配。此外，收购主体亦要以项目年投资回报率为准基，要保证项目收益率可以覆盖银行贷款利息、运营成本和税收等，避免通过增加债务来维持正常运营的情况出现。

3、完善配套政策及设施，加大支持力度。地方政府应当对区域内保障性住房体系建设承担主要责任，在指定城投企业开展相关业务时，需完善相关的配套政策，包括但不限于租金补贴、提供部分营运和维修资金等，提升城投企业参与的积极性。比如，济南市通过项目资本金、保障性租赁住房补助资金、减征增值税和房产税等措施对企业端给予财税支持；郑州市对参与保障性租赁住房的企业，前期收购阶段一次性

补贴每平方米 200 元，后期运营阶段前 10 年每年又贴息 2%；西安市按企业持有的租赁住房建筑面积，每年给予每平方米 100 元的经营奖励，相当于一次性贴息近 1%。此外，地方政府也要逐步完善所有公共配套设施，包括但不限于医院、学校等。

4、制定合理考核机制，给予一定的自主性。防止国有资产流失是所有国有企业的内在要求和责任，但过于严格的审计要求使得城投企业对拟收购商品房标准苛刻，实际进展缓慢。由于保障性住房涉及民生领域，地方政府在制定考核机制时可以适当保持一定的弹性，在总体防止国有资产流失的同时给予企业一定的自主性。

5、坚持以需定购，质量优先。首先，城投企业在收购商品房时，一定要提前摸排区域内保障性住房的需求底数，以此为基础，确定商品房收购数量，既可以保证政策性住房的及时供应，又可以避免保障性住房空置导致的资产沉淀。其次，城投企业在收购时，要着重商品房的质量，包括但不限于是否需要新增投资、改造的成本有多大、预计使用寿命有多长等，避免收购后仍需大量的资金投入或者使用寿命不够导致现金回流难以实现平衡。

结论

在房地产市场持续低迷、保障性住房体系亟需进一步完善的背景下，参与收购存量商品房作为保障性住房既能解决存量商品房的去化问题，又可以加快保障性住房体系构建，一举两得，因而得到国家层面的大力支持。收购存量商品房作为保障性住房的案例早已有之，但 2024 年以来，在政策的推动下，收购存量商品房作为保障性住房的城市逐渐增多，已有超过 60 个城市通过各种形式表态。据不完全统计，表态的城市主要集中于中、东部地区，且八成左右的收购存量商品房作为保障性住房行动由政府进行主导，即当地住房与城乡建设部门发文，对收购存量商品房的房源征集范围、房源基本条件、收购价格、房地产开发企业资格条件等进行规定。同时，收购存量商品房作为保障性住房的模式可以分为“以旧换新”模式，直接购买模式以及股权收购三种模式，各有利弊，且“以旧换新”模式多数为企业主导，直接购买模式多数由政府主导，两者以 2024 年 5 月 17 日国务院政策例行吹风会为分界线，前者之前较多，后者之后较多。作为生活必需品和公共品的住房要求政府承担起健康住房体系构建的职能，城投企业作为地方政府实现此类公共政策职能的重要载体，参与住房保障体系建设，亦是其自身转型的方向之一，但城投企业收购存量商品房用作保障性住房亦面临收购积极性不高、债务融资空间被进一步压缩、运营经验或将不足、存在供需不平衡的可能性等问题。本文结合上述情况，提出了坚持市场化原则，坚持资金期限与收益周期相匹配、保证项目投资回报率可以覆盖成本支出，制定合理考核机制、给予一定的自主性，以需定购、质量优先等建议，以推进收购存量商品房用作保障性住房的进程。

附表一：“以旧换新”模式下部分城市的具体政策

区域	模式	收购主体	收购标准	收购资金来源
太仓市	用一套或多套存量商品房置换一套新建商品房，旧的商品房置换总价不得高于80%，旧房学区学位保留两年，存量商品房价款分批次支付给存量商品房产权人，用于支付新房首付款及归还存量商品房银行贷款（若有），存量商品房剩余价款在新建商品房贷款放款后予以支付给存量商品房产权人	太仓市城市发展集团有限公司	1、房屋证载面积需小于144平方米； 2、房屋产权清晰无纠纷，比如不属于被查封的状态； 3、房屋安全、可正常使用，比如水电气正常供应，房屋不存在渗漏情况，无违章搭建等	自有资金和银行专项贷款的比例分别为25%和75%
郑州市	想要换房的居民通过郑州市房源信息共享和发布综合服务平台登记拟出售房源信息，同时选定意向购买房源，与开发企业签订《新房购买意向书》，新房价格需要大于旧房收购价。随后，由专业房地产评估机构对旧房进行评估出具评估报告，郑州城市发展集团有限公司和换房群众进行洽谈收购、向金融机构申请贷款等事项。若洽谈成功，二手房出售资金将划入三方监管资金账户，款项用于购置新建商品房，资金闭环操作。	郑州城市发展集团有限公司	1、房屋性质为普通商品住房，已取得房产证或不动产权证，且自房屋竣工备案之日起至今不超过20年； 2、房屋坐落区域为主城区8区，优先收购三环内房屋，三环外房屋需满足职住平衡、配套齐全等作为保障性租赁住房使用条件； 3、房屋建筑面积不超过120平方米（含）； 4、房屋不存在查封限制状况；房屋若存在抵押、担保、按揭或设立居住权等情形，换房群众应承诺在签订《二手房收购协议》前予以解除； 5、房屋若存在租赁关系，换房群众应承诺在签订《二手房收购协议》前予以解除； 6、房屋所在小区有正常物业管理服务。	自有资金（20%左右）+项目配套融资（80%左右）+政府的收购补贴和贴息（200元/平方米）
无锡市梁溪区	在梁溪区范围内试行无锡市梁溪城市发展集团有限公司回购居民存量二手商品住房，居民在无锡市梁溪城市发展集团有限公司下属控股在售项目新购商品住房；一套存量二手商品住房置换一套新房，存量二手商品住房总价不高于新购房源总价的60%。	无锡市梁溪城市发展集团有限公司	存量二手商品住房须位于梁溪区，应具有真实有效的产权证明（不包括私房、商住楼、商办楼），并确保房屋权属清晰，不存在抵押、质押、担保或查封等其他不可置换状态。完成置换前，存量二手商品住房须结清物业服务费及水、电、气等所有费用并完成精保洁。	--
宣城市	按照旧房收购价不高于新房及车位销售价的置换原则，居民家庭可以用一套或多套旧房置换一套或多套新房及车位。产权车位或车库与旧房在同一小区内的，可用车位或车库置换同等数量的新房车位。收购款可分批次支付给旧房原产权人，首批用于支付新房首付款，剩余旧房款需等新房贷放款成功后，支付给旧房原产权人。如旧房原产权人有承租旧房需求的，享有以同等条件优先承租的权利。	宣城市城市建设集团有限公司	位于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）	--
南京市	可用一套或多套存量住房置换一套或多套新建商品住房，置换总价不高于所购新建商品住房总价的80%，可选择保留原存量住房施教区3年入学资格。购买新房时的最低首付比例，以同时点银行贷款政策为准，在存量住房置换总价不高于所购新建商品住房总价80%的前提下，换购人可根据银行资格预审要求确定首付金额和按揭贷款额度。存量住房收购款用于支付新房首付款后的剩余部分，在新房按揭贷款放款后支付给换购人	南京安居建设集团有限公司	位于玄武区、秦淮区、建邺区等主城六区，房源条件必须是住宅，不含自建住房、商业、办公、公寓等；存量住房应成套、产权清晰，状态为可交易，不存在抵押、担保或查封等其他不可置换状态	--
宜宾市	宜宾科教人才安居有限公司将购买有换房需求市民的旧房，有换房需求的市民可以凭借旧房收购金额，在指定的范围内购置新建商品房。	宜宾科教人才安居有限公司	旧房需满足已装修、具有住宅性质、建筑面积在144平米以下、房龄不低于5年不高于30年。旧房还需要具有真实有效独立的产权证明，并确保房屋权属清晰，不存在抵押、担保、查封、设定居住权等其他限制转移登记状态	--

数据来源：公开资料，中诚信国际整理

附表二：直接购买模式下部分城市的具体政策

区域	时间	类型	主要收购主体	区域	房源资质	价格	房源形态
济南市	2022/9/5	政府主导	济南城市发展集团有限公司	历下区、市中区、高新区、历城区、槐荫区、天桥区	1、项目房源要布局合理，贴近中心城区；要配套完善，周边交通便利，临近地铁口、公交站，基础设施、生活配套等设施完善； 2、房源性质原则上须为整栋未出售的商品住宅或公寓，可实现封闭管理，整院优先； 3、将优先收购知名房企的高质量项目，重点把控项目设计水平、房屋质量、园林景观、物业服务品质等因素，确保拟收购项目的房屋品质	-	已建成未出售的商品房项目
洛阳市	2023/3/23	政府主导	洛阳国晟投资控股集团有限公司	中心城区范围内	1、布局合理：拟收购项目需在主城区范围内，充分结合区位、产业基础、发展优势等因素，以支持产业、便于就业为前提，在各个区域内科学布局拟收购房源的数量，达到职住平衡的合理状态。 2、配套完善：周边交通便利，临近地铁口、公交站，基础设施、生活配套设施完善，可满足交通出行、休闲购物、教育、医疗等生活需求。 3、手续齐全：拟收购项目须证件齐全，保证项目的合法合规性，满足金融机构的贷款要求。 4、房源形态：原则上120平方米以下的住宅和公寓。 5、保障品质：重点把控项目设计水平、房屋质量、园林景观、物业服务品质等因素，确保拟收购项目的房屋品质。 6、优先条件：优先购买现房、精装修的项目；优先购买整栋或整单元未售、可实现封闭管理的整院。优先购买收购区域内的通过清算后的问题楼盘及拖欠相关税费的楼盘，解决历史遗留问题。	根据不同地段、不同区域，结合土地成本、建设成本、交易税费等因素，通过综合评估、市场竞争、价低者得的方式购买，收购价格原则上控制在市场价的八折以下	已建成未出售的商品房项目
福州市	2023/10/25	政府主导	-	鼓楼区、台江区、仓山区、晋安区	面积为105平方米以上（含105平方米）户型的存量房源	-	2023年12月31日前取得竣工验收备案
重庆市	2024/5/9	企业主导	重庆嘉寓房屋租赁有限责任公司	位于重庆市中心城区轨道交通站点和商业商务区、产业园区、校区、医院院区周边一公里内	1、整幢、整单元商品房；单套建筑面积不超过90㎡为主； 2、房源权属清晰且可交易，能满足金融机构发放贷款的要求； 3、房源产权单位需在签订正式批量收购协议前配合落实物业管理事宜。	-	已建成未出售的商品房项目
杭州市	2024/5/14	政府主导	杭州市临安区经济适用房开发有限公司	临安区	1、房源以整幢作为基本收购单位，同时单套建筑面积不超过70㎡； 2、收购房源需搭配一定比例的车位，房源待售车位数量满足配比条件，即60㎡（含）以下的每套按0.6个车位比例配置，60㎡以上的每套按1.0个车位比例配置。	以不超过周边房源、车位的评估价作为本次收购的最高限价	现房或一年内具备交付条件的期房
昆明市	2024/5/27	政府主导	市属国有企业	昆明市五华区、盘龙区、官渡区、西山区、呈贡区	1、房源为单套建筑面积120平方米及以下的商品住房； 2、房源权属清晰且可交易； 3、房源所属项目周边交通便利、配套设施完善，满足一定车位配比； 4、优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋或整院。	-	已建成未出售的商品房项目
临沧市	2024/6/14	政府主导	国有企业	临沧市各县（区）城市及孟定镇范围内	1、收购房源原则上为单套建筑面积120平方米及以下的已建成未出售商品房； 2、收购房源优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋或整院； 3、收购房源产权清晰可交易； 4、收购房源后需简约装修、配备简单家具，实现“拎包入住”，只能出租，不能销售； 5、房源所属项目周边交通便利、人流和配套设施基本成熟，满足一定车位比。	-	已建成未出售的商品房项目
惠州市	2024/6/15	政府主导	政府选定的专业化国有企业	惠州市域内7个县（区）中心区域内	资产负债和法律关系清晰。面积在120平方米以下。房源权属清晰可交易。房源所属项目周边交通便利、配套设施完善，满足一定车位配比。优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目	合理价格收购（以同地段保障性住房重置价格为参考上限）	已建成未出售的商品房项目
江门市	2024/6/24	政府主导	市、县两级国有企业	江门市蓬江区、江海区、新会区、台山市、开平市、鹤山市、恩平市	1、房源所属项目资产负债和法律关系清晰； 2、房源所属项目已取得竣工验收备案证明； 3、房源单套建筑面积在120平方米及以下； 4、房源权属清晰可交易； 5、房源所属项目周边交通便利、配套设施完善，满足一定车位配比； 6、优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目。	合理价格收购（以同地段保障性住房重置价格为参考上限）	已建成未出售的商品房项目
桂林市	2024/6/24	政府主导	政府选定的专业化国有企业	桂林市辖六城区	1、房源性质为住宅，单套建筑面积小于120平方米；	以合理价格收	已建成未出售的

			化国有企业		2、房源已取得竣工备案证明； 3、房源权属清晰可交易； 4、房源所属企业资产负债和法律关系清晰； 5、房源所属项目周边交通便利、配套设施完善，满足一定车位配比； 6、优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目。	购，不超过同地段保障性住房重置价格（即土地划拨成本和建安成本加不超过5%的利润）	商品房项目
柳州市	2024/6/26	政府主导	市人民政府选定的市属国有企业	柳州市区范围	相关手续齐备，可以办理不动产权证书，且房源所属企业资产负债和法律关系清晰。单套建筑面积原则上不超过120平方米，处于交通便利、配套设施较为齐全的区位	以同地段保障性住房重置价格为参考上限，即划拨土地成本和建安成本、加不超过5%的利润	已建成未出售的商品房项目
南宁市	2024/7/4	政府主导	市人民政府选定的市属国有企业	南宁市中心城区	1、房源性质为住宅，单套建筑面积原则上小于120平方米； 2、房源已取得竣工备案证明； 3、房源权属清晰可交易； 4、房源所属企业资产负债和法律关系清晰； 5、房源所属项目周边交通便利、配套设施完善，满足一定车位配比； 6、优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目。	以同地段保障性住房重置价格为参考上限，即划拨土地成本和建安成本、加不超过5%的利润	已建成未出售的商品房项目
聊城市	2024/7/8	政府主导	-	聊城市主城区、茌平区、临清市、冠县、莘县、阳谷县、东阿县、高唐县	1、房源所属项目已取得竣工验收备案证明； 2、房源为单套建筑面积120平方米及以下的商品住房，单套建筑面积70平方米及以下的公寓、商业办公； 3、房源权属清晰且可交易； 4、房源所属项目周边交通便利、配套设施完善，满足一定车位配比； 5、优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋或整院。	-	已建成未出售的商品房项目
烟台市	2024/7/11	政府主导	-	芝罘区、莱山区范围内	房源原则上以整幢作为基本收购单位，房源单套建筑面积应符合以下条件： 1、转为保障性租赁住房的，建筑面积在70平方米以内； 2、转为配售型保障性住房的，建筑面积以90平方米为主，最大为120平方米。 3、搭配适量比例的待售车位。房源应具备交通便利、配套设施较齐全等条件。	收购价格以同地段保障性住房重置价格为参考上限	已建成未出售的商品房项目
泸州市	2024/7/11	政府主导	国有企业	泸州市中心城区、四县县城范围内	1、房源性质为住宅，单套建筑面积120m ² （含）以内； 2、房源已取得竣工备案证明； 3、房源权属清晰可交易； 4、房源所属企业资产负债和法律关系清晰； 5、房源所属项目周边交通便利、配套设施完善，满足规划车位配比； 6、整栋或整单元、可实现封闭管理的楼栋项目	以同地段保障性住房重置价格为参考上限（即划拨土地成本和建安成本、加不超过5%的利润）	已建成未出售的商品房项目
威海市	2024/7/15	政府主导	-	环翠区、高区、经区、临港区	1、房源要集中（原则上以整栋作为收购基本单位），转为保障性租赁住房的建筑面积应在70平方米以下；转为配售型保障性住房的单套建筑面积可在60-120平方以内。 2、存量商品住房应为已建成项目，手续齐全，并可达到办理不动产证的条件；房源位置应交通便利，配套设施较为齐全	收购价格不高于同地段保障性住房重置价格（即划拨土地成本和建安成本、加不超过5%的利润）	已建成未出售的商品房项目
新乡市	2024/7/15	政府主导	市人民政府选定的市属国有企业	新乡市城市总体规划建设用地范围环线内（即北环以南、东环以西、西环以东、南环以北）	1、原则上以楼栋为基本单位，整栋楼收购。 2、收购房源严格限定为房地产企业已建成未出售的存量商品房（含公寓），相关手续齐备，可以办理不动产权证书，且房源所属企业资产负债和法律关系清晰。 3、单套建筑面积以90（含）平方米以下为主（比例为70%），最大户型建筑面积120（含）平方米，处于交通便利、配套设施较为齐全的区位。	以同地段保障性住房重置价格为参考上限，即划拨土地成本、建安成本（含装修、智慧化建设），加不超过5%的利润	已建成未出售的商品房项目
衡水市	2024/7/18	政府主导	-	全市行政区域内	1、项目已建成并具备办理不动产转移登记条件； 2、单套建筑面积在120平方米及以下； 3、房源权属清晰无争议； 4、项目周边交通便利、配套设施完善； 5、优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋。	以同地段保障性住房重置价格为参考上限，即划拨土地成本和建安成本、加合理利润	已建成未出售的商品房项目
潍坊市	2024/7/19	政府主导	-	中心城区	1、房源所属项目已取得竣工验收备案证明；	收购价格以同地	已建成未出售的

					<p>2、房源为单套建筑面积 120 平方米及以下的商品住房，单套建筑面积 60 平方米及以下的公寓、商业办公房；</p> <p>3、房源权属清晰，无抵押，无法律纠纷，可正常交易；</p> <p>4、房源所属项目周边交通便利、配套设施完善，满足一定车位配比；</p> <p>5、原则上以整栋或整单元作为基本收购单位。</p>	段保障性住房重置价格为参考上限（即划拨土地成本+建安成本+不超过 5%的利润）	商品房项目
大连市	2024/7/25	政府主导	大连市国有房屋经营集团有限公司	大连市主城区为主	<p>1、房源性质为住宅或公寓，原则上单套建筑面积以 70 平方米以下为主；</p> <p>2、房源已取得竣工备案证明；</p> <p>3、房源权属清晰可交易；</p> <p>4、房源所属企业资产负债和法律关系清晰；</p> <p>5、房源所属项目周边交通便利、配套设施完善，满足一定车位配比；</p> <p>6、优先选取整栋或整单元、可实现封闭管理的楼栋项目，且单个项目满足收购条件的房源要大于等于 100 套。</p>	以同地段重置价格为参考上限，即划拨土地成本和建安成本、加不超过 5%的利润	已建成未出售的商品房项目
佛山市	2024/7/31	政府主导	-	佛山市五区	<p>1、用于配售型保障性住房的，单套建筑面积在 50 平方米以上、不超过 120 平方米，以 100 平方米以下户型为主；用于保障性租赁住房的，以单套建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主；</p> <p>2、项目已完成竣工验收备案，手续齐全，符合办理商品房首次登记条件；</p> <p>3、抵押合同明确转让须经抵押权人同意的，抵押人应当取得抵押权人同意；</p> <p>4、项目涉及债权债务关系清晰。</p>	-	已建成未出售的商品房项目
深圳市	2024/8/7	企业主导	深圳市安居集团有限公司	深圳市（不含深汕特别合作区）-	<p>1、商品房性质为住宅、公寓、宿舍等，优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目（房源）；</p> <p>2、位置合适。处于交通便利、配套设施较为齐全的区位，贴近区域发展核心片区，具备产业基础、发展优势；</p> <p>3、户型面积合适。原则上项目（房源）主力户型面积应满足我市保障性住房户型、面积（65 平方米以下）要求；</p> <p>4、生活便利。周边交通便利，临近地铁口、公交站，具备基础设施、生活配套相对完善等宜居条件。</p>	-	已建成未出售的商品房项目
肇庆市	2024/8/12	政府主导	-	肇庆市各县（市、区）中心区域，优先考虑中心城区已建成存量商品房	<p>拟收购的已建成存量商品房项目须同时符合下列条件，优先选择整栋或整单元、可实现封闭管理未销售的项目：</p> <p>1、性质为住宅或公寓，原则上单套建筑面积在 120 平方米以下；</p> <p>2、已取得竣工备案证明；</p> <p>3、权属清晰可交易；</p> <p>4、项目涉及债权债务关系清晰；</p> <p>5、房源所属项目周边交通便利、配套设施完善，满足一定车位配比；</p>	以同地段重置价格为参考上限，即划拨土地成本和建安成本、加不超过 5%的利润	已建成未出售的商品房项目
贵阳市	2024/8/15	政府主导	市级国有企业	贵阳市行政区域内	<p>1、位置合适：处于交通便利、配套设施较为齐全的区位，贴近区域发展核心片区，具备产业基础、发展优势；</p> <p>2、户型面积合适：原则上项目（房源）主力户型面积应满足我市保障性住房户型、面积（120 平方米以下）要求，配备一定比例的车位。</p> <p>3、要求生活便利：周边交通便利，临近地铁口、公交站，具备基础设施、生活配套相对完善等宜居条件。</p> <p>4、手续齐全：拟收购项目须四证齐全，保证项目的合法合规性满足金融机构的贷款要求。</p>	以同地段保障性住房重置价格为参考上限，即土地划拨成本、建安成本、加不超过 5%的利润	已建成未出售的商品房项目
长沙市	2024/8/19	企业主导	长沙市保障性住房建设发展有限公司	芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区、望城区、长沙县、浏阳市、宁乡市	<p>1、位置合适。处于交通便利、配套设施较为齐全的区位，贴近区域发展核心片区，具备产业基础、发展优势；</p> <p>2、户型面积合适，原则上项目(房源)主力户型面积应满足长沙市保障性住房户型、面积(120 平方米以下)要求；</p> <p>3、生活便利。周边交通便利，临近地铁口、公交站，具备基础设施、生活配套相对完善等宜居条件；</p> <p>4、手续齐全。拟收购项目须房源权属清晰可交易，四证齐全，保证项目的合法合规性，满足金融机构的贷款要求。</p>	-	已建成未出售的商品房项目

数据来源：公开资料，中诚信国际整理

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）对本文件享有完全的著作权。本文件包含的所有信息受法律保护。未经中诚信国际事先书面许可，任何人不得对本文件的任何内容进行复制、拷贝、重构、删改、截取、或转售，或为上述目的存储本文件包含的信息。如确实需要使用本文件上的任何信息，应事先获得中诚信国际书面许可，并在使用时注明来源，确切表达原始信息的真实含义。中诚信国际对于任何侵犯本文件著作权的行为，都有权追究法律责任。

本文件上的任何标识、任何用来识别中诚信国际及其业务的图形，都是中诚信国际商标，受到中国商标法的保护。未经中诚信国际事先书面允许，任何人不得对本文件上的任何商标进行修改、复制或者以其他方式使用。中诚信国际对于任何侵犯中诚信国际商标权的行为，都有权追究法律责任。

本文件中包含的信息由中诚信国际从其认为可靠、准确的渠道获得。因为可能存在信息时效性及其他因素影响，上述信息以提供时状态为准。中诚信国际对于该等信息的准确性、及时性、完整性、针对任何商业目的的可行性及合适性不作任何明示或暗示的陈述或担保。在任何情况下，a) 中诚信国际不对任何人或任何实体就中诚信国际或其董事、高级管理人员、雇员、代理人获取、收集、编辑、分析、翻译、交流、发表、提交上述信息过程中造成的任何损失或损害承担任何责任，或 b) 即使中诚信国际事先被通知前述行为可能会造成该等损失，对于任何由使用或不能使用上述信息引起的直接或间接损失，中诚信国际也不承担任何责任。

本文件所包含信息组成部分中的信用级别、财务报告分析观察，并不能解释为中诚信国际实质性建议任何人据此信用级别及报告采取投资、借贷等交易行为，也不能作为任何人购买、出售或持有相关金融产品的依据。投资者购买、持有、出售任何金融产品时应该对每一金融产品、每一个发行人、保证人、信用支持人的信用状况作出自己的研究和评估。中诚信国际不对任何人使用本文件的信用级别、报告等进行交易而出现的任何损失承担法律责任。

作者

部门

职称

陈 涛

政府公共评级部

高级分析师



中诚信国际信用评级有限责任公司
地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号
银河 SOHO 5 号楼
邮编：100010
电话：(86010) 66428877
传真：(86010) 66426100
网址：<http://www.ccxi.com.cn>

CHINA CHENGXIN INTERNATIONAL CREDIT RATING CO.,LTD
ADD:Building 5,Galaxy SOHO.
No.2 Nanzhuagan Lane, Chaoyangmennei Avenue,
Doncheng District, Beijing,PRC.100010
TEL: (86010) 66428877
FAX: (86010) 66426100
SITE: <http://www.ccxi.com.cn>