



# 发展保障性租赁住房对投资有多大拉动



【财新网】(专栏作家 夏磊) 12月6日, 中共中央政治局召开会议, 提出“要推进保障性住房建设”。保障性住房, 包括公租房、保障性租赁住房 and 共有产权住房。

从今年“十四五”规划提出“扩大保障性租赁住房供给”; 6月, 国常会确定加快发展保障性租赁住房, 缓解新市民青年人等群体住房困难; 紧接着, 国办发布22号文, 对加快发展保障性租赁住房的提出了具体意见, 保障性租赁住房建设是明年的重点发力点。

保障性租赁住房如何发展? 房源和资金来自哪里? 对投资有多大拉动?

发展租赁, 补住房供给短板。2016年到2021年, 中央多次提出要大力发展租赁市场; 2021年3月发布的“十四五”规划中指出, “加快培育和发展住房租赁市场, 有效盘活存量住房资源, 有力有序扩大城市租赁住房供给”。

发展保障性租赁住房是租赁政策重心。2021年政府工作报告着重强调“切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给……尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难”。4月, 住建部与发改委印发通知, 要求40个城市做好2021年保障性租赁住房建设计划安排; 5月, 召开40城座谈会, 计划年内筹集建设93.6万套; 6月, 国办印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》, 由政府给予土地、财税、金融等政策支持, 促进解决好大城市住房突出问题。12月, 政治局会议分析研究2022年经济工作, 提

出“要推进保障性住房建设”。

地方积极响应，扩大保障性租赁住房供给。北京今年第三批次供地开始配建保障性租赁住房；上海、广州、深圳计划“十四五”时期新增的保障性租赁住房分别为 47 万套（间）、60 万套（间）、40 万套（间），均占新增住房供应总量的 45%左右；合肥市“十四五”期间计划筹集保障性租赁住房 15 万套（间），占新增住房供应总量的 30%以上；山东、甘肃、厦门等省市均陆续发布关于加快发展保障性租赁住房的意见。

一是覆盖对象不同。公租房面向本市中等偏下收入人群，收入、财产低于规定标准，外来务工人员则要求在当地稳定就业达到一定年限；长租房面向所有人，纯市场化运作，不限制就业时长、收入、有无住房等；保障性租赁住房面向新市民、青年人等在本市无住房群体，对收入门槛、就业年限限制较少，覆盖对象较公租房更广。

二是建设运营主体不同。公租房是由政府投资建设和运营；长租房多由开发企业建设运营，市场化运作；保障性租赁住房重点是在人口净流入的大城市，政府给政策，引导“多主体投资、多渠道供给”。

三是产品特点不同。公租房单套建筑面积以 40 平方米为主，严格控制在 60 平方米以内；长租房根据市场需求可自主决策；保障性租赁住房以建面不超过 70 平方米的小户型为主。

新建。一是利用集体经营性建设用地建设。利用城区、靠近产业园区

或交通便利区域的集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。二是利用企事业单位自有闲置土地建设。允许企事业单位依法取得使用权的土地用于建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补缴土地价款。三是利用国有建设用地建设。各地方单列租赁住房用地计划，对于新建普通商品住房，政府可要求配建保障性租赁住房。四是利用产业园区配套用地建设。可将产业园区配套用地面积占比上限由 7%提至 15%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。

改建。允许将闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房。

此外，还可通过发放租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房。

财政资金。一是中央补助资金支持。二是专项债支持。财政部明确保障性租赁住房是新增专项债资金重点投向之一。三是地方财政统筹。如温州市，统筹从土地出让金净收益的 10%以上或土地出让金收入总额的 2%以上中提取保障性住房建设资金。

税收优惠。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，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策；免收城市基础设施配套费。如甘肃，对企事业单位、社会团体及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4%税率征收房产税；符合条件的住房租赁企业向个人出租住房，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。

住房租赁企业向个人出租住房适用规定的简易计税方法并进行预缴的，减按 1.5% 预征率预缴增值税。

金融支持。一是信贷。支持银行业金融机构为保障性租赁住房项目提供长期贷款，完善贷款统计，在实施房地产信贷管理时差别化对待。二是发债。支持金融机构发行金融债，用于保障性租赁住房贷款投放；支持企业发行企业债、公司债、短融、中票等，用于保障性租赁住房建设运营；支持企业将物业抵押增信，发行住房租赁担保债券。三是险资。支持商业保险资金参与保障性租赁住房建设。四是未来的公募 REITs 试点。如国务院支持北京城市副中心发展保障性租赁住房 REITs。

预计 2022 年中国将供应 279 万套保障性租赁住房。

我们选取 40 个城市作为测算基础，包括 7 个城区常住人口 1000 万以上的超大城市、14 个城区常住人口 500 万-1000 万以下的特大城市和 19 个其他城市。在此基础之上推算全国保障性租赁住房供应规模。

已有三个一线城市公布将在“十四五”期间新增 147 万套保障性租赁住房供应。结合我们选取 7 个超大城市“十四五”期间将平均每年

**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\\_30929](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_30929)

