



保障性租赁住房的经济影响与政策意义



“租购并举”住房制度下，保障性租赁住房，是政府在稳房价、稳地价、稳预期的重要实践，是促进房地产良性循环的关键，在推动全体人民住有所居的基础上，将最终服务于共同富裕的战略目标。目前，从计划、项目、资金途径来看，各地已在加快推动保障性租赁住房建设，预计 2022 年将拉动房地产投资 2 个百分点，有助于托底房地产市场，短期内起到一定的稳增长效果。

一、为何重点推出保障性租赁住房？

2021 年 12 月，中央经济工作会议表示，“要坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展”。我们认为，保障性住房作为住房供应体系的重要补充，不仅能够解决城市新青年的住房困难问题，还将推动保障房和商品房“双轨”并行，成为促进房地产良性循环、构建租购并举新发展模式的关键。

现阶段的保障性住房，包括保障性租赁住房、公共租赁住房、以及共有产权房，其中，保障性租赁住房是“十四五”期间保障性住房建设的主体。2020 年 10 月，“十四五”规划提出，扩大保障性租赁住房供给。2021 年，中国将 40 个城市纳入保障房试点，大力发展保障性租赁住房。2021 年 6 月，国务院出台《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，从土地、财税、金融等方面明确保障性租赁住房的支持政策。

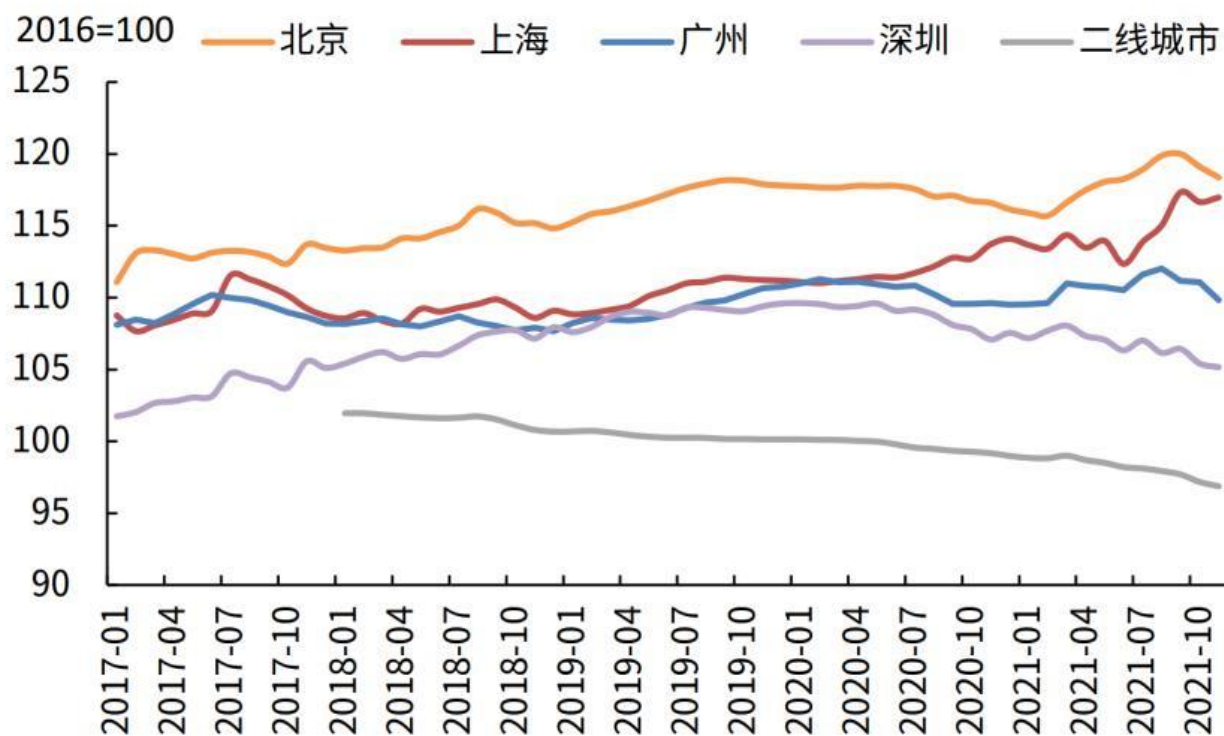
从制度设计来看，保障性租赁住房是指，在人口净流入的大城市和省政府确定的城市，增加小户型、低租金的租赁住房供应，面向无房的新市

民、新青年，集中解决其住房困难问题。建设方式上，采取政府给政策、支持各类市场主体建设运营的方式，这种不完全以政府为主导的建设方式，不仅降低了财政负担，也有助于扩大租赁住房供给。

从中国的现实环境来看，发展保障性租赁住房的必要性和紧迫性较强。

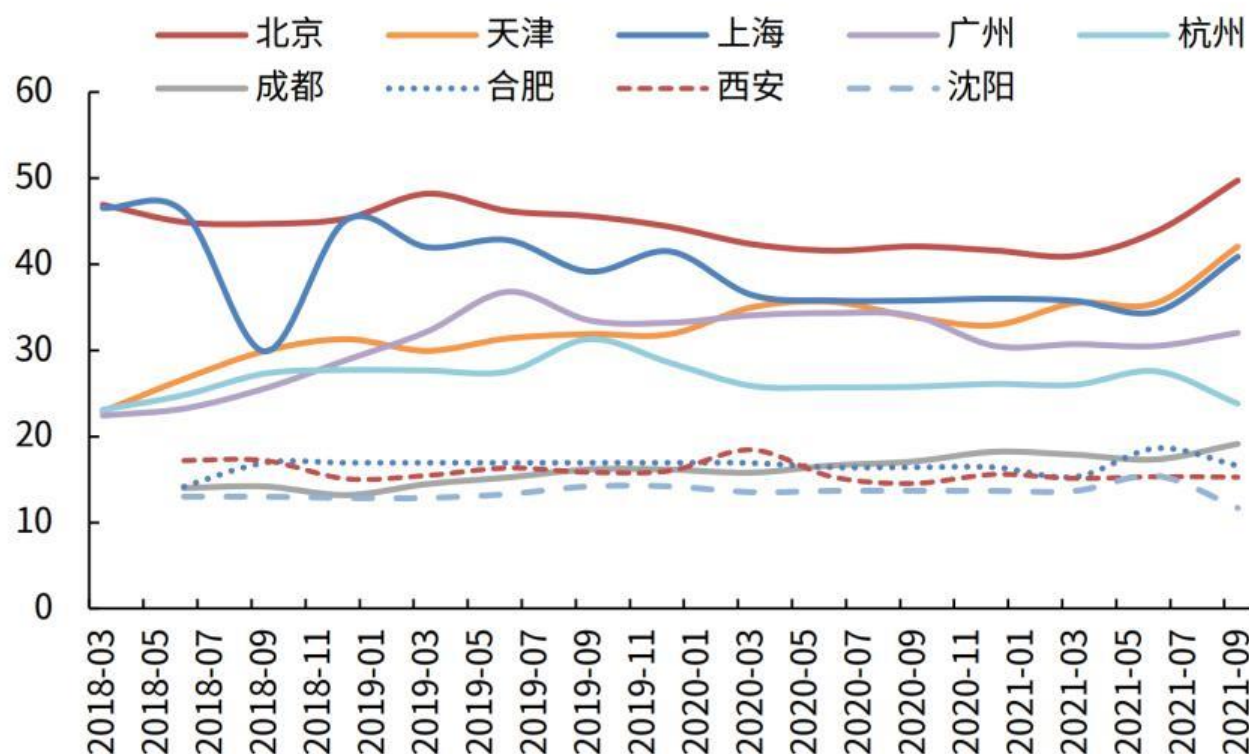
一方面，随着中国城镇化进程的加快，人口持续流向经济发达地区，部分城市住房供需矛盾突出，新市民和新青年普遍存在住房困难等问题。第七次全国人口普查数据显示，2020年，中国流动人口为3.76亿，占城镇人口的41.6%，人口高流动性特征突出。流动人口聚焦较多的经济发达地区，高房价和高租金成为常态，中低收入者面临买不起房和租不起房的问题。

图 1：一线城市住房租赁价格持续上涨



资料来源：Wind，光大证券研究所

图 2：我国一线及核心二线城市房价收入比超过 20 倍



资料来源：Wind，光大证券研究所注：房价收入比=（商品住宅成交均价*城镇居民人均住房建筑面积）/城镇居民人均可支配收入

另一方面，中国现有的租赁住房市场发展滞后，难以满足城市新青年的诉求，政府有必要扩大政策性租赁住房保障范围。一是，中国租赁住房市场发展缓慢，小户型低租金租赁住房的供给不足。二是，现有的公共租赁住房属于兜底保障，在准入门槛、建设主体、资金来源、轮候分配等有严格规定，新市民和青年人不属于首要保障群体。2017年，中国住房租赁人口占比约为11%，远低于发达国家30%水平。2018年，据统计局调查，中国1.35万亿进城农民工中，租房居住的占61.3%，购买住房、单位或雇主提供住房的分别占19.5%、12.9%，仅有2.9%享受保障性住房。

同时，随着房企高杠杆、高周转、高负债的运营模式得到纠正，政府

通过全方位的政策扶持，也将鼓励更多主体参与租赁住房建设。早在 2017 年，住建部就提出，在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场。但由于利润率低、投资回收期长，企业参与租赁住房建设的积极性不高。但随着 2022 年政府加大对房企资金监管，房企经营行为回归理性，同时政府又提供一系列土地、财税、金融等政策支持，将有效降低保障性租赁住房建设和运营成本，有助于培育租赁住房市场。

从实施情况看，2021 年全国 40 个试点地区如期推进保障性租赁住房建设，同时，2021 年下半年，中央开始督促地方制定“十四五”保障性租赁住房计划，2022 年全国保障性租赁住房建设有望提速。据住建部披露，2021 年全国 40 个城市计划新筹集保障性租赁住房 93.6 万套，1-10 月已开工 77 万套，占全年计划的 82.2%。2021 年 7 月，住建部表示，“今年 10 月底前，城市人民政府应确定“十四五”保障性租赁住房建设目标和政策措施，制定年度建设计划”，2021 年 10 月以来，各地纷纷公布保障性租赁住房工作计划。

“十四五”期间，保障性租赁住房建设，作为中国住房保障体系的重点任务，兼具投资和民生的属性，本文从其经济影响和政策意义出发，进行深入探究。

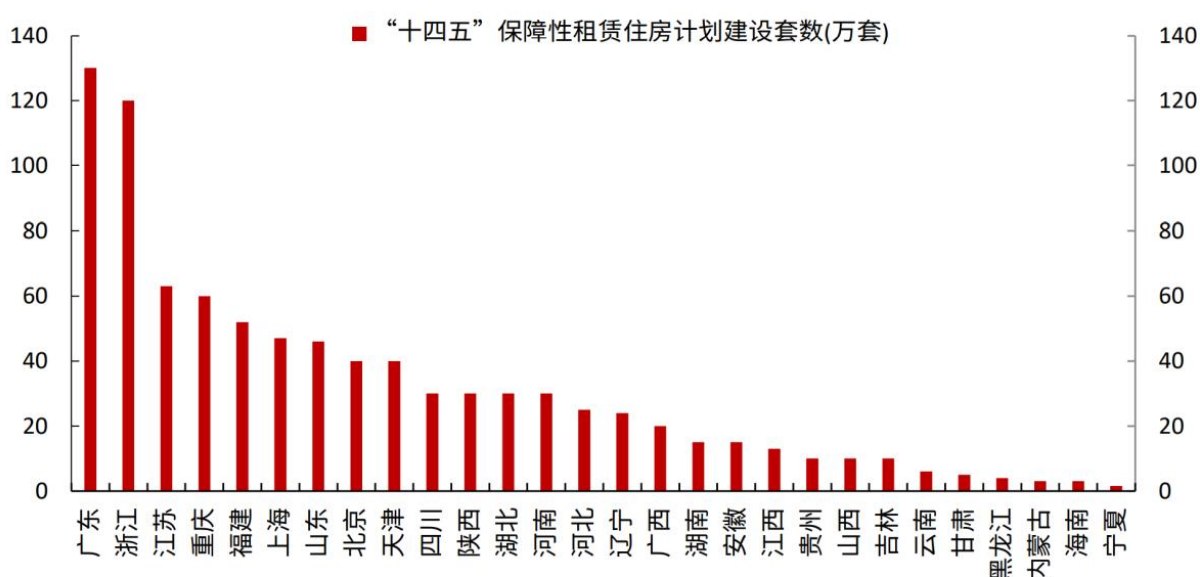
二、保障性租赁住房如何助力稳增长？

截至 2021 年 12 月，目前共有 28 个省市披露“十四五”保障性租赁住房建设计划，超过 60 个城市被纳入，主要为人口净流入较多的一线和二

线城市，常住人口基本在 100 万以上。其中，上海、北京、天津、重庆、广州、深圳、杭州、西安、成都、厦门等地筹建规模位居前列，介于 30 万-60 万套。一线城市中，北京、上海、广州、深圳，其新增保障性租赁住房建设占新增住房供应总量的 40%以上，西安和杭州作为二线城市，占比为 30%。

我们估算“十四五”期间，全国保障性租赁住房筹建规模接近 900 万套。在各省住建厅公布的“十四五”保障性租赁住房计划中，由于部分城市仅表示将开展保障性租赁住房建设项目，暂未提出具体目标，因此我们以各地最新住宅成交面积作为基准，利用已披露计划的城市的拟建设套数，推算出未披露计划城市的拟建设套数，最终估算出，“十四五”期间 26 个省市保障性租赁住房建设套数为 882 万套，其中筹建规模最高的前五大省市为广东、浙江、江苏、重庆、福建，占全国比重接近 50%。

图 3：目前有 28 个省市披露“十四五”保障房建设计划



资料来源：各地住建厅，光大证券研究所

综合历史数据和建造成本计算，预计每套保障性租赁住房对应的投资额为 15 万元，“十四五”期间，近 900 万套建设规模，涉及的总投资额为 1.35 万亿元。

1) 建造成本法: 在新建住房的情况下, 假设基于土地和建筑成本测算, 每套 70 平方米的保障性租赁住房投资额为 20 万元, 但由于采用存量土地建设较多, 在不考虑土地成本的情况下, 70 平方米的保障性租赁住房投资额为 14 万元。

严格来看, 每套保障性租赁住房的投资额, 包括土地购置和建安支出。参考 100 城土地成交价格, 假设全国住宅用地楼面均价为 6000 元/平方米。由于政策性扶持等原因, 多数城市租赁用地价格均大幅低于住宅用地, 我们假设租赁用地的出让价格为 $6000 \times 15\% = 900$ 元/平方米, 住宅建安工程造价为 2000 元/平方米, 假设每套面积为 70 平方米 (参照保障性租赁住房建设标准, 以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主), 则每套保障性租赁住房的投资额为 $900 \times 70 + 2000 \times 70 = 20.3$ 万元。

2) 历史数据法: 基于 2021 年保障性租赁住房实际投资额测算, 每套

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_35762

