

## “租购并举”，促房地产良性循环

分析师：祁宗超

证书编号：S0500519010001

Tel: 021-50295364

Email: qizc@xcsc.com

联系人：李育文

Tel: 021-50295328

Email: liyw3@xcsc.com

地址：上海市浦东新区银城路88号  
中国人寿金融中心10楼

### 核心要点：

#### □ 城镇化进程加快，保障性住房需求旺盛

保障性租赁住房供远小于需求。根据住建部，目前大城市中70%的新市民和青年人是靠租房子来解决住房问题。2020年，我国进城务工人员将近1.3亿人，高校毕业生人数达到1076万人，按照70%的租房比例，2020年共有9853万进城务工及毕业生需要租房，住房的刚性需求比较旺盛。根据住建部数据，去年总共筹集94.2万套保障性租赁住房，约解决了近300万人的住房困难，远不及租房需求。今年将建设筹集保障性租赁住房240万套。

#### □ “租购并举”，坚持“住房不炒”

2022年，全国仍然坚持“住房不炒”的定位，不把房地产作为短期刺激的工具和手段，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

#### □ 财政+金融，引导布局保障性租赁住房

2020年住房保障财政支出7106亿元，其中保障性安居工程财政支出3129亿元，高于2019年的2941亿元，财政有加大保障性安居工程支出的趋势。日前，银保监会、住房城乡建设部联合发布指导意见，要求各类银行保险机构发挥机构优势，提供针对性金融产品和服务，为保障性租赁住房拓宽资金来源。同时，保障性租赁住房贷款不纳入房地产贷款集中度管理，将在一定程度上引导房企向保障性租赁住房投资布局。

#### □ 保障性住房常见的问题

**保障性租赁住房跟公租房有什么区别？**都是住房保障体系的重要组成部分，但是面向群体不同。保障性租赁住房主要面向新市民及青年人，提供小户型、低租金的租赁住房。公租房主要面向城镇住房、收入困难家庭，由政府承担兜底保障责任，提供一定的补贴。

**保障性住房有哪些房源筹集方式？**主要有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、新供应国有建设用地等5种筹建渠道。包括新建、改建、扩建三种方式。

**今年保障性住房总投资额多少？**根据日前河北省召开的住房和城乡建设厅组织召开全省保障性安居工程工作动员部署会，会议部署今年保障性租赁住房目标任务是筹集4.5万套，计划投资76亿元，平均每套保障性租赁住房投资17万。按照每套保障性租赁住房投资17万，2022年计划建设筹集保障性租赁住房240万套，则预计2022年保障性租赁住房总投资4080亿元，也将成为今年稳增长重要抓手。

#### □ 风险提示

国内政策超预期，各地建设进度超预期，投资额估算偏差。

## 1 城镇化进程加快，保障性住房需求旺盛

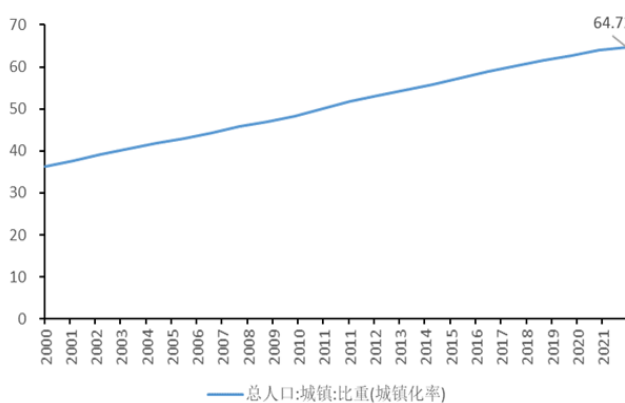
日前，银保监会、住房城乡建设部联合发布指导意见，要求各类银行保险机构发挥机构优势，提供针对性金融产品和服务，为保障性租赁住房拓宽资金来源。同时，保障性租赁住房贷款不纳入房地产贷款集中度管理，将在一定程度上引导房企向保障性租赁住房投资布局。

目前我国仍然处于城市快速发展阶段，城镇的人口居民持续增加，2021年末我国常住人口城镇化率已经达到 64.72%，我国每年城镇新增就业人口超过 1100 万，住房的刚性需求比较旺盛。同时一线城市住房租赁价格指数持续上涨，新市民及青年人住房压力增加，扩大保障性租赁住房的投放优化了城市住房结构，逐步推进“租购并举”，有利于促进房地产市场平稳健康发展。

**保障性租赁住房供远小于需求。**根据住建部，目前大城市中 70% 的新市民和青年人是靠租房子来解决住房问题。2020 年，我国进城务工人员将近 1.3 亿人，高校毕业生人数达到 1076 万人，按照 70% 的租房比例，2020 年共有 9853 万进城务工及毕业生需要租房。根据住建部数据，去年总共筹集 94.2 万套保障性租赁住房，约解决了近 300 万人的住房困难，远不及租房需求。“十四五”期间，北京、上海、广州、深圳等重点城市的新增保障性租赁住房占新增住房供应量在 40%-45% 左右。今年将建设筹集保障性租赁住房 240 万套。

图 1 2021 年末常住人口城镇化率达到 64.72% (%)

图 2 每年城镇新增就业人口超过 1100 万



资料来源：湘财证券研究所、wind

资料来源：湘财证券研究所、wind

**表 1 各地保障性租赁住房建设计划**

地区	“十四五”计划	2022 年计划
上海	确定“十四五”期间新增建设筹集保障性租赁住房 47 万套（间）以上，达到新增住房供应总量的 45% 左右。按照市委主要领导提出的“前两年多做一点”的要求，2021—2022 年计划建设筹集 24 万套（间），达到一半以上	17 万套（间） 以上
北京	正在制定“十四五”住房保障规划，计划“十四五”期间新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例不低于 30%	
广州	印发《广州市住房发展“十四五”规划》，“十四五”期间计划建设筹集各类住房 131 万套，包括商品住房 65 万套，保障性住房 66 万套，其中，保障性租赁住房 60 万套（间），占住房总量的 45.8%。	13 万套（间）
深圳	计划“十四五”期间建设筹集保障性租赁住房不少于 40 万套（间），占住房建设筹集总量的 45% 左右。	
西安	“十四五”期间拟建设筹集保障性租赁住房 30 万套（间），占新增住房供应总量的 31.6%，目前已细化落实到各区县。	7.5 万套（间）
杭州	“十四五”期间拟建设筹集保障性租赁住房 30 万套（间），占新增住房供应总量的 30% 以上。	7 万套（间）
成都	确定“十四五”期间建设筹集保障性租赁住房 25 万套（间），其中，2021 年建设筹集房源 6 万套（间）	5 万套（间）
浙江	考虑人口、经济社会发展、产业布局等因素，明确 11 个设区市市区和 26 个县（市）为重点发展保障性租赁住房的城市，以流动人口为基数测算，“十四五”期间拟筹集保障性租赁住房 120 万套（间）。杭州市区、宁波市区等 8 个设区市市区和金华等 4 个县（市）新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例力争达到 30% 以上，其他 25 个县（市）保障性租赁住房占比力争达到 15% 以上。	

资料来源：湘财证券研究所、住建部

## 2 “租购并举”，相关配套设施逐步落地

2022 年，全国仍然坚持“住房不炒”的定位，不把房地产作为短期刺激的工具和手段，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

**政策引导布局保障性租赁住房。**2020 年住房保障财政支出 7106 亿元，其

中保障性安居工程财政支出 3129 亿元，高于 2019 年的 2941 亿元，财政有加大保障性安居工程支出的趋势。2021 年，PPP 落地项目中保障性安居工程投资额 3.2 万亿元，保障性安居工程项目数量相比较前两年有所增加，但是占总的 PPP 项目数占比仅 2% 左右。2021 年开始，棚改就慢慢退出舞台，保障性租赁住房相关配套设施逐步落地。日前，银保监会、住房城乡建设部联合发布指导意见，要求各类银行保险机构发挥机构优势，提供针对性金融产品和服务，为保障性租赁住房拓宽资金来源。同时，保障性租赁住房贷款不纳入房地产贷款集中度管理，将在一定程度上引导房企向保障性租赁住房投资布局。

图 3 一线城市住房租赁价格指数持续上涨

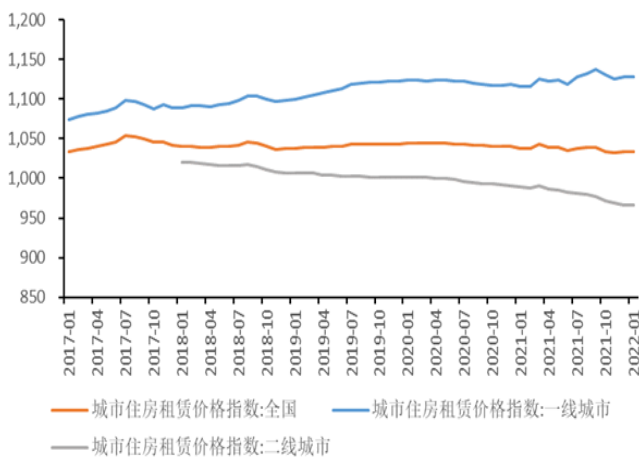
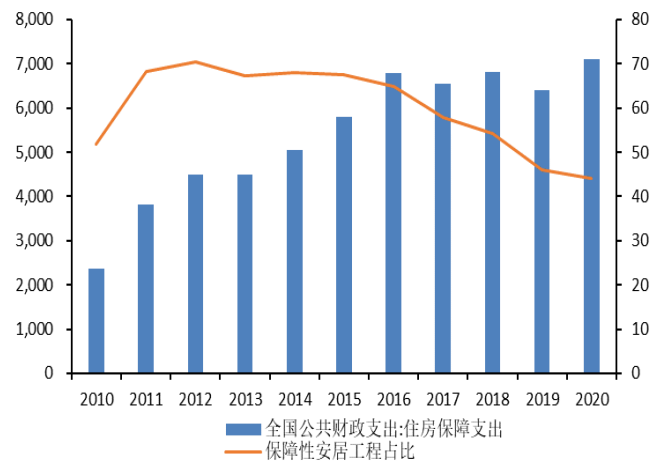


图 4 2020 年住房保障财政支出 7106 亿元 (亿元, %)



资料来源: 湘财证券研究所、wind

资料来源: 湘财证券研究所、wind

图 5 PPP-保障性安居工程投资额 (亿元)

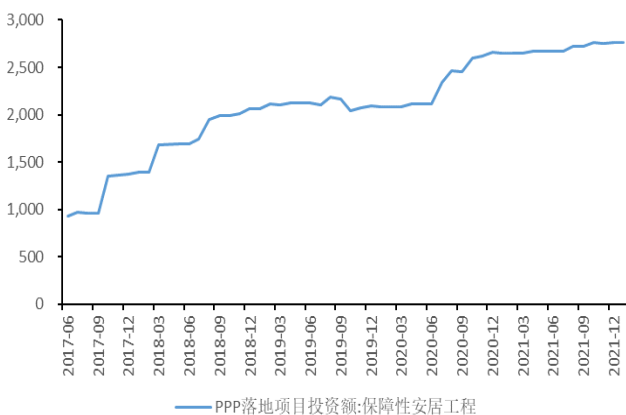
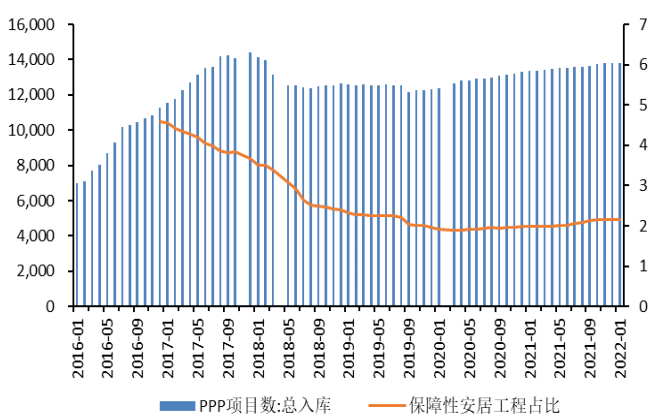


图 6 PPP 项目数中保障性安居工程占比较小 (个, %)



资料来源: 湘财证券研究所、wind

资料来源: 湘财证券研究所、wind

### 3 保障性租赁住房或成为稳增长重要抓手

**保障性租赁住房跟公租房有什么区别？** 都是住房保障体系的重要组成部分，但是面向群体不同。保障性租赁住房主要面向新市民及青年人，提供小户型、低租金的租赁住房。公租房主要面向城镇住房、收入困难家庭，由政府承担兜底保障责任，提供一定的补贴。

**保障性住房有哪些房源筹集方式？** 主要有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、新供应国有建设用地等 5 种筹建渠道。包括新建、改建、扩建三种方式。

**今年保障性住房总投资额多少？** 根据日前河北省召开的住房和城乡建设厅组织召开全省保障性安居工程工作动员部署会，会议部署今年保障性租赁住房目标任务是筹集 4.5 万套，计划投资 76 亿元，平均每套保障性租赁住房投资 17 万。按照每套保障性租赁住房投资 17 万，2022 年计划建设筹集保障性租赁住房 240 万套，则预计 2022 年保障性租赁住房总投资 4080 亿元，也将成为今年稳增长重要抓手。

**风险提示：**国内政策超预期，各地建设进度超预期，投资额估算偏差。

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\\_38607](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_38607)

