



# 房地产行业-泛地产系列报告(一): 保障房那些事



存量 9893 万套,保障有效性有待提升

截至 2020 年底,我国累计建设保障房 9893 万套,其中经济适用房 2090 万套,公租房 2976 万套,棚户区改造 4787 万套,两限房 12 万套,共有产权房 28 万套。但是,由于:1.多数经适房已转为商品房,脱离了保障市场;2. 占半壁江山的棚改不能增加保障房净供给;3.对外来人口的保障不足,我国保障房的有效性有待提升。保障性租赁住房是阻力最小,效果最直接的保障方式,预计在相当长时期内都是保障房的主要形式。

累计投入资金 18.1 万亿元,棚改占比 58%

2009 年至 2020 年间,保障房建设资金投入合计 18.1 万亿元,其中政府财政投入 6.2 万亿元,公积金增值收益投入 0.45 万亿元,银行贷款投入 11.4 万亿元。棚改相关投入为 10.5 万亿元,占比 58%,非棚改保障房投入为 7.6 万亿元,占比 41%。

累计保障房投资额 13.4 万亿元,棚改占比 69%

总量方面,2009 年至 2020 年间,保障房累计落地投资额为 13.4 万亿元,其中棚改相关投资额为 9.3 万亿元,占比 69%,非棚改保障房投资额 4.1 万亿元,占比 31%。

保障房对房地产投资的拉动如何?或可忽略不计

粗略估算,2022 年保障性租赁住房建设对房地产投资的拉动不超过 1.7%。但考虑到:1.保障性租赁住房并非全部来自新建;2.开工当年投资并不

能全部落地;3.保障房投资有一部分已经计入了房地产投资,因此,保障性租赁住房建设对房地产投资的拉动几乎可以忽略不计。

投资建议:保障性租赁住房难撑大局,地产支撑作用难以替代

2022年,保障性租赁住房建设对房地产投资的拉动作用几乎可以忽略不计,很难起到“稳经济”的作用,“稳经济”仍然离不开房地产开发行业,预计春节后会有更多的支持性政策出台,以稳定房地产投资。2021年的房地产行业经历了阵痛期,按揭控制和预售资金监管是导火线,底层原因是过度“快周转”导致的经营稳定性下降。阵痛期后,开发模式将回归“古典时代”,行业内卷减弱,拿地利润修复,稳健型房企将迎来更大的成长空间,精品型房企也将迎来价值重估。推荐保利地产、金地集团、招商积余、保利物业。

**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\\_36340](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_36340)

