

# 深圳市保障性租赁住房市场分析



深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司

2021年11月

# 目 录

一、保障性住房的概念及分类.....	3
二、保障性租赁住房发展历程.....	5
三、相关政策汇总.....	7
四、保障性租赁住房主要参与主体及运营模式分析.....	21
五、开发保障性租赁住房的风险分析.....	23
六、深圳地区租赁住房市场情况.....	25
七、保障性租赁住房未来发展趋势.....	29

## 一、保障性住房的概念及分类

政策性保障性住房，指政府在对中低收入家庭实行分类保障过程中所提供的限定供应对象、建设标准、销售价格或租金标准，具有社会保障性质的住房。包括两限商品住房、经济适用住房、政策性租赁住房、自主型商品房以及廉租房。

政策性保障性住房是中国城镇住宅建设中较具特殊性的一种类型住宅，它通常是指根据国家政策以及法律法规的规定，由政府统一规划、统筹，提供给特定的人群使用，并且对该类住房的建造标准和销售价格或租金标准给予限定，起社会保障作用的住房。社会保障性住房制度也就是在社会保障性住房建设、分配、流通等具体实践中形成的制度。

### 两限商品住房

两限商品住房即“限套型、限房价、竞地价、竞房价”。为降低房价，解决本地居民自住需求，保证中低价位、中小套型普通商品住房土地供应。情况来看，首批限价房规定：限价房的套型建筑面积全部为 90 平方米以下。

### 经济适用房

经济适用房指具有社会保障性质的商品住宅，具有经济性和适用性的特点。经济性是指住宅价格相对于市场价格比较适中，能够适应中低收入家庭的承受能力；适用性是指在住房设计及其建筑标准上强调住房的使用效果，而非建筑标准。经济适用住房面积需要严格控制在中小套型，中套住房面积控制在 80 平方米左右，小套住房面积控制在 60 平方米左右。

### 廉租房

廉租房只租不售，出租给城镇居民中最低收入者。在房价疯涨，经济适用房走入困境，百姓居住难的背景下，廉租房便成为了社会关注的焦点，能成为了低收入家庭住房的“救命草”。

据调查，廉租房户型设定是以一居室、两居室为主，建筑面积原则上按一居室套型建筑面积 35 平方米，两居室套型建筑面积 45 平方米，三居室套型建筑面积 55 平方米。三个项目中的三居都不高于 55 平方米，名副其实的“袖珍”小户型。

## 政策性租赁房

指通过政府或政府委托的机构，按照市场租价向中低收入的住房困难家庭提供可租赁的住房，同时，政府对承租家庭按月支付相应标准的租房补贴。其目的是解决家庭收入高于享受廉租房标准而又无力购买经济适用房的低收入家庭的住房困难。

以下内容主要针对保障性租赁住房开展分析

## 二、保障性租赁住房发展历程

大多数国家的房地产市场发展历程表明，在住房供应总量不足的阶段，政府需要通过大规模开建保障性住房来缓解供求矛盾。我国的保障性住房建设可谓一波三折，尽管国务院在 1998 年房改中就已经提出要建立以经济适用房为主的多层次城镇住房供应体系，但在 2003 年的国务院 18 号文把房地产业作为了拉动经济增长的支柱产业，普通商品房同时也取代了经济适用房作为了市场的供应主体，其在一定程度上导致了保障性住房的建设和供应不足。2000-2009 年经济适用房的主要指标显示经济适用房的竣工面积在 2001 年到达高点后，一直呈下降趋势，而同期商品房的价格却一路走高。

中国虽然进行住房改革十余年，但保障性住房建设一直滞后于商品房，广大中低收入人群的住房困难问题长时间内得不到解决，出于民生考虑和保障性住房建设对经济的拉动作用两方面的考虑，政府将真正启动大规模的保障性住房建设，中国进入大规模保障性住房建设的时代已经来临。

2015 年以来，我国提出要贯彻落实“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段”方针，同时提出“租售并举”新举措，并且从鼓励地产商参与、土地政策制定、金融支持等多角度发布有关房屋租赁市场的政策，从而推进我国房屋租赁市场的发展。如在 2015 年 1 月，国家住建部颁布了《住房租赁市场发展指导意见》，提出推进 REITs 试点金融举措；2017 年 4 月，国家住建部发布《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，鼓励开发商参与工业用地改造租赁用地；2017 年 8 月，国家住建部发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，提出利用集体建设用地建设租赁住房试点方案。2020 年，中央及多地颁布多项政策促进市场发展，2020 年 9 月，住建部发布了《住房租赁条例(征求意见稿)》，在出租与承租、租赁企业、经纪活动、法律责任等方面提出 60 多条规范措施，明确提出严控长租公寓领域“高进低出”、“租金贷”等现象，规范住房租赁合同网签备案，稳定各地租金水平。此次《住房租赁条例》是我国住房租赁领域首部条例性规范性文件，旨在有效规范市场秩序，推动租赁市场监管制度化，对行业发展意义重大，有助于推动住房租赁市场监管的制度化、常态化。

中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议通过《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，针对住房租赁行业“十四五”规划，提出要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。

### 三、相关政策汇总

#### (一) 2015-2021 年国家发布有关住房租赁政策汇总

时间	政策	要点
2015年1月	关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见	首次推出“租售并举”的概念，提出积极培育经营住房租赁的机构、支持房地产开发持有房源向社会出租，改变经营方式，从单一的开发销售向租售并举模式转变
2015年1月	住房和城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场	首次提出购租并举，地方建立住房租赁信息服务平台、地产开发企业出租房源、推进REITs试点、支持从租赁市场筹集公共租房房源
2015年11月	关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见	首次将公寓出租纳入生活服务业，要求重点发展短租公寓、长租公寓等细分业态
2016年2月	关于深入推进新型城镇化建设的若干意见	完善城镇住房制度具体的举措，包括建立租购并举的城镇住房制度，完善城镇住房保障体系及加快发展专业化住房租赁市场
2016年6月	关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见	培育市场供给主体，鼓励住房租赁消费，完善公共租赁住房，支持租赁住房建设，加大政策扶持力度，加强住房租赁监管，6个方面全面部署，加快培育和发展住房租赁市场工作
2017年4月	关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知	鼓励开发商参与工业用地改造租赁用地，开展集体建设用地建设租赁住房试点
2017年7月	关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知	鼓励国有、民营的机构规模化住房租赁企业发展，建设政府住房租赁交易服务平台、增加租赁住房有效供应，创新住房租赁管理和服务体制；选取12城市试点
2018年4月	关于推进住房租赁资产	鼓励住房租赁企业结合自身运营现状和财务需求，

	证券化相关工作的通知	开展资产证券化，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度要求，完善发展住房租赁市场配置政策
2019年4月	2019年新型城镇化建设重点任务	允许租赁房屋的常住人口在城市公共户口落户
2019年5月	国务院2019年立法工作计划	将“住房租赁条例”列入《国务院2019年立法工作计划》
2019年6月	关于深化“放管服”改革做好中央国家机关住房公积金归集工作有关问题的通知	国管公积金将加大租房消费支持力度
2019年7月	2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点	北京、上海、深圳等16城入围“2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点城市”，直辖市每年10亿元，省会城市和计划单列市每年8亿元，地级城市每年6亿元（试点为期3年）
2019年12月	关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见	规范住房租赁市场主体经营行为
2020年3月	推动住房和城乡建设事业高质量发展	加快推动住房保障体系与住房市场体系相衔接，大力发展政策性租赁住房。进一步培育机构化、规模化租赁企业，加快建立和完善政府主导的住房租赁管理服务平台。落实和完善发展租赁住房的规划、土地、税收、金融等支持政策，鼓励发展长期租赁住房
2020年4月	关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知	要求证监会与国家发改委将加强合作，按照市场化、法治化原则，充分依托资本市场，积极支持符合国家政策导向的重点区域、重点行业的优质基础设施项目开展REITs试点
2020年7月	民法典	《民法典》取代《合同法》地位，其中关于房屋出租的法律规定做了重大的修改



2020年9月	住房租赁条例（征求意见稿）	鼓励住房租赁市场发展、行业规范、支持住房租赁企业融资等内容。国家鼓励通过多渠道增加租赁住房供应，提出直辖市、设区的市级人民政府应当建立住房租赁指导价格发布制度，定期公布不同区域、不同类型租赁住房的市场租金水平信息，出租人与承租人签订住房租赁合同的，应当通过房屋网签备案系统进行备案
2020年11月	中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议	坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，租购并举，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给
2021年7月	关于加快发展保障性租赁住房的意见	保障性租赁住房由政府给予政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，主要利用存量土地和房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设。完善土地支持政策，允许利用企事业单位自有土地建设保障性租赁住房；保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应。允许将非居住存量房屋改建为保障性租赁住房；简化审批流程；中央对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助；降低税费负担并执行民用水电气价格；进一步加强金融支持，支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。
2021年7月	关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知	明确将保障性租赁住房（包括各直辖市及人口净流入大城市的保障性租赁住房项目）纳入基础设施REITs试点项目，为快速发展保障性租赁住房助力

## (二) 深圳地区住房租赁政策汇总

时间	政策	要点
2018年	租赁住房供应计划	2018年-2035年新增建设筹集各类住房共170万套，其中公共租赁住房供应比例为20%，2018年7月31日后，除已批准的商务公寓外，各类用地上建设的商务公寓一律只租不售且不得改变用途，对外出租单次租期原则上不超过10年（各住房供应类型详见附表）
2019年	租赁市场人才补贴政策	《深圳市人才住房和保障性住房建设标准》（征求意见稿）人才住房共有6种套型面积及相关配套，人才住房和保障性住房选址应以公共交通为导向。 《深圳市住房保障署关于2019年度第一批次符合深圳人才安居领军人才住房补贴发放条件申请人名单的公示》公布领军人才补贴标准，领军人才可以申请租住免租金住房3年，其中地方领军人才、后人才应当具有深圳市户籍
2019	关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见（征求意见稿）	从增加供给、规范市场、规范城中村规模化改造、发挥平台作用、加大政策支持、加强秩序整顿六大方面提出相关意见
2020年1月	关于既有商业和办公用房改建为租赁住房有关事项的通知	明确主要从“商改租”的改建原则、改建条件、改建要求、实施程序、保障措施五个方面进行规范
2020年3月	深圳市人才住房和公共租赁住房筹集管理办法（试行）	通过创新筹集工作机制，盘活各类社会存量用房，拓展人才和公共租赁住房的筹集渠道，根据该办法，城中村房源和经依法处理后的没收类违法建筑，满足安全条件的房源都可以筹集作为人才住房和公共租赁住房
2020年5月	深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定	确定了11种住房用地供应渠道，规定了轨道交通站点等交通便利地区以建设人才住房和公共租赁住房为主

2020年6月	公共住房投资建设运营战略合作框架协议	深圳市政府、中国平安保险（集团）股份有限公司签署协议，中国平安将从协议生效起至2035年，持续投入资金参与深圳公共住房建设，由平安集团投资建设的公共住房以长期租赁为主，并优先满足政府的租赁需求
2020年9月	深圳市发展住房租赁市场中央财政专项资金管理办法	涉及专项资金的使用范围和申请条件、支出预算的编制与审批、企业申请专项资金的申报与审核，专项资金的发放标准与发式等多个方面
2021年2月	关于进一步促进深圳市住房租赁市场平稳健康发展的若干措施》（征求意见稿）	从多渠道增加租赁住房供应、加大住房租赁支持力度、建立城中村住房规模化租赁改造工作机制、完善房屋基础信息和租赁合同管理、规范行业主体及其租赁行为、强化保障措施等六个方面提出二十四条措施。要推进存量房屋改造租赁住房，通过城中村住房规模化租赁改造提供租赁住房，并开展已建成的商业和办公用房按规定改建为公寓、宿舍等形式租赁住房试点。同时，还将落实租赁税收优惠政策
2021年11月	发布《关于既有非居住房屋改造保障性租赁住房的通知（征求意见稿）》	既有非居住房屋改造保障性租赁住房，是指将闲置和低效利用的商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓库等非居住存量房屋改造为保障性租赁住房的行为

### （三）国家最新核心政策

2021年7月2日国务院办公厅在官网发布了《关于加快发展保障性租赁住房的意见（国办发〔2021〕22号）》（以下简称“22号文”）

#### 政策解读

22号文明确了保障性租赁住房的定义、受众人群和适用地区，保障性租赁住房是指建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金的房屋，主要面向符合条件的新市民、青年人等群体，主要是解决人口净流入的大城市 and 省级人民政府确定的城市租赁住房结构性供给不足的问题。22号文的核心内容主要有以下三个部分：

#### 1、保障性租赁住房的土地供应

监管层对保障性租赁住房的推动力度从土地支持上表现的非常充分。土地来源多样性及特殊优惠政策的力度超前，包括各类土地使用性质，尤其侧重盘活存量土地，提高土地使用效率，给予非居住用房不变更土地性质、不补缴土地款等优惠政策降低土地使用成本。主要的土地来源种类包括：

##### 1) 农村集体经营性建设用地

尤其支持利用城区、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。新修订的《土地管理法》在2020年1月1日正式实施，农村集体经营性建设用地入市正式放开，但目前关于具体的要求及操作流程还需要等《土地管理法实施细则》的公布。

##### 2) 企事业单位依法取得的国有工业用地，包括划拨、协议、出让等方式

企事业单位依法取得使用权的土地，可变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式。

##### 3) 产业园区配套行政办公及生活服务设施用地

允许产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅；鼓励将产业园区中各工业项目的配套比例对应的用地面积或建筑面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房。

#### 4) 存量闲置和低效利用非住房房屋（用地）

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为保障性租赁住房，原房屋权属不变，用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

#### 5) 住宅用地

按照职住平衡原则，提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例，在编制年度住宅用地供应计划时，单列租赁住房用地计划，主要安排在产业园区及周边、轨道交通站点附近和城市建设重点片区等区域。可采取出让、租赁或划拨等方式供应，其中以出让或租赁方式供应的，可将保障性租赁住房租赁价格及调整方式作为出让或租赁的前置条件，允许出让价款分期收取。

#### 6) 出让方式住宅或商业用地（配建）

允许新建普通商品住房项目住房项目配建一定比例的保障性租赁住房，具体配建比例和管理方式由市人民政府确定。鼓励在地铁上盖物业中建设一定比例的保障性租赁住房。

### 2、保障性租赁住房的投资主体

保障性租赁住房因其租金一般低于市场定价，面向新市民、青年人等特定扶助人群，以保障而非营利作为主要经营目标，可以大致归为准公益性项目，22号文鼓励多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”。其投资主体主要有：

#### 1) 政府

作为准公益性项目，政府将会是保障性租赁住房建设项目的的主要投资主体之一，政府可以直接投资或与其他市场主体合作、入股等方式参与保障性租赁住房项目建设，此外也可以直接提供闲置房屋用做保障性租赁住房。

#### 2) 农村集体经济组织

作为土地所有者，农村集体经济组织可通过自建或联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房。

#### 3) 拥有土地使用权的企事业单位

允许土地使用权人自建或与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

4) 拥有存量闲置和低效利用商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住房屋的各类房屋所有人以原有非居住房屋改建为保障性租赁住房。

5) 商品房或商业物业投资主体

鼓励商品房项目或商业物业项目中配建一定比例的保障性租赁住房。

6) 专业化规模化住房租赁企业

政策支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。

7) 城投平台公司

作为准公益性项目，尽管政策鼓励各类主体投资，但因其资金占用大、投资回报率低、租金水平不市场化等因素，对于一般的社会资本缺乏吸引力，而对于城投平台则是非常合适的发展契机。一方面不同于一般住宅，保障性租赁住房是具有社会公益性质的民生工程，地方政府对本地区发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题负主体责任，最终必然要靠城投平台来承担主要建设责任，另一方面保障性租赁住房是有一定收益的准公益性项目，由城投平台公司作为建设主体也不违规，保障性租赁住房的运营基本上是按照市场化原则进行，在防控新增政府隐性债务的前提下，也有利于城投平台公司的市场化转型。

### 3、保障性租赁住房的金融支持

鉴于保障性租赁住房项目属于准公益性项目，有一定的经营收益，因此可以进行市场化融资，在防范不增加政府隐性债务的前提下，合规限制比较小，主要的融资渠道有以下几种：

#### 1) 财政资金支持

##### (1) 中央预算内投资补助资金支持

根据 2019 年 6 月 11 日发改委发布的《中央预算内投资保障性安居工程专项管理暂行办法（发改投资规〔2019〕1035 号）》，中央预算内投资保障性安居工程专项采用投资补助方式对符合条件的项目予以支持，投资补助资金应用于计划新开工或续建项目，不得用于已完工项目。2021 年 5 月 20 日发改委又针对保障性租赁住房发布《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法（发改投

资规〔2021〕696号)》，规定安排中央预算内投资的项目应符合以下条件：（一）纳入保障性租赁住房年度建设计划；（二）纳入保障性租赁住房建设三年滚动计划；（三）符合固定资产投资管理规定，提交的相关文件齐备、有效，项目的主要建设条件基本落实，可按期开工建设；（四）项目单位未被列入严重失信主体名单。投入企业的中央预算内投资，应用于配套基础设施建设。

## （2）租赁补贴

22号文规定，城市人民政府要摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况，结合现有租赁住房供求和品质状况，从实际出发，因城施策，采取新建、改建、改造、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，切实增加供给。

## 2）信贷支持

22号文要求金融机构加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计，在实施房地产信贷管理时予以差异化对待，主要提及以下几类贷款：

（1）向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款；

（2）向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款；

（3）向建设保障性租赁住房的集体经济组织提供集体经营性建设用地使用权抵押贷款。

## 3）发行债券

（1）支持银行业金融机构发行金融债券，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。

（2）支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券，用于保障性租赁住房建设运营。

## 4）存量资产盘活，实现长期循环投资

企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的，可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券，ABS、类REITs、基础设施REITs等，将租赁住房的产权、收益权进行证券化。

发改委同日发布《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知》(以下简称“通知”),将保障性租赁住房纳入基础设施 REITs 试点项目范围,即时完成两项政策的无缝衔接,通知将保障性租赁住房基础设施 REITs 试点具体限定在了 4 个直辖市和 29 个人口净流入大城市,包括北京、上海、深圳、杭州、广州等。

#### 5) 商业保险资金

22 号文提出支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设。

### (四) 深圳地方核心政策

#### 出台背景

2016 年以来,国家政府高度重视培育和发展住房租赁市场。十九届五中全会通过并印发的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》及 2020 年中央经济工作会议进一步明确要“完善长租房政策,规范发展长租房市场”。在国家及深圳市大力培育和发展住房租赁市场的推动下,深圳市住房租赁市场蓬勃发展,但也面临一些发展瓶颈问题。自 2018 年以来,住房租赁市场甲醛房、租金贷、资金链断裂等事件频发,特别是部分轻资产型住房租赁企业利用“长收短付”“高进低出”方式盲目扩大规模,将风险转嫁市场,更有甚者以住房租赁为工具,在短期内快速吸纳房租形成庞大“资金池”后卷款跑路,造成大批业主和租客利益受损,暴露了市场监管机制不健全等问题。为贯彻 2020 年中央经济工作会议精神,规范住房租赁企业经营活动,结合深圳市住房租赁市场面临增量扩容和存量升级的挑战,制定出台《关于进一步促进深圳市住房租赁市场平稳健康发展的若干措施(征求意见稿)》,推动住房租赁市场平稳、健康、可持续发展。

#### 政策解读

##### 1、保证增量、挖掘存量,落实租赁房源供应

为贯彻落实中央经济工作会议精神,《若干措施》结合实际,从增加增量用地供应、深入挖掘存量用地用房,进一步提出了落实租赁租房供应的 3 条具体措施。

第一,新增用地供应。一是在年度新增建设用地供应中安排一定比例租赁住房用地并在年度供应计划中单列,完善租赁住房用地供应方式,采取“限地价、



竞地价、竞自持租赁住房面积、竞自持租赁住房年限”等出让方式，探索政府和住房租赁企业合作（PPP）模式建设和运营租赁住房。二是支持产业园区提高配套宿舍建筑面积的建设比例。根据《深圳市城市规划标准与准则》（2013），产业园区内工业配套设施建筑面积不超过总建筑面积的30%。支持产业园区在政策规定范围内提高配套宿舍建筑面积的建设比例。

第二，利用存量用地。鼓励国有企事业单位和民营企业等利用自有闲置土地建设租赁住房。

第三，改造存量用房。一是支持城中村住房规模化租赁改造提供租赁住房。二是支持具有不少于两个可开启外门窗的起居室改造成符合相关标准规定一间卧室单独出租使用。根据国家标准《住宅设计规范》（GB50096），卧室、起居室应有直接天然采光和自然通风，只有“具有不少于两个可开启外门窗的起居室”改造后才可能满足该要求。此外，《住宅设计规范》对起居室和卧室的最小使用面积、窗地面积比等均有相关规定，为科学、合理确定起居室改造的条件、改造内容与改造要求，《若干措施》提出，市住建部门应制定改造具体指引，以引导和规范符合条件的起居室改造成租赁住房。三是推进“商改租”试点，市住房建设部门制定“商改租”试点实施方案，明确“商改租”的改建条件、改建要求、改建程序以及相关监管要求。

## 2、多管齐下、多点发力，千方百计支持发展

为更好的促进住房租赁企业发展，针对行业面临税负重、公积金消费支持不足、住房租赁企业贷款难、住房租赁金融支持不足、租购不同权以及部分筹集房源水电费标准混乱等问题，《若干措施》提出了6条具体支持举措。

第一，进一步落实税收优惠政策。增值税、房产税的优惠政策参照了南京等地的做法，落实深圳市房地产市场健康发展长效机制提出的减税措施，并明确个人在市租赁平台上办理住房租赁合同备案或信息申报的，采取综合征收方式征税，2023年底前，综合征收率为0%。

第二，加大住房公积金支持力度。加快修订《深圳市住房公积金提取管理规定》有关租房提取规则，实行差异化提取政策，对职工在租赁平台办理新签、续签住房租赁合同登记备案或者信息申报的，给予提取优惠；同时，进一步拓宽住房公积金使用渠道，在保障缴存职工提取和贷款资金前提下，向符合条件的租赁住房项目提供贷款。

第三，用好中央奖补。为推进城中村住房租赁改造，提高城中村住房租赁改造的规模效益，适当加大中央财政专项资金对城中村改造租赁住房的支持力度。

第四，加强金融支持。金融管理部门指导辖内金融机构通过商业可持续方式，加大对住房租赁市场发展的支持力度，加快推进符合 REITs 规则的住房租赁项目落地。

第五，推进公共服务均等化。针对目前租房、购房在入户、入学政策中的差异化积分现状，一方面结合深圳市户籍迁入的相关政策，逐步推进租赁住房在积分入户政策中与购买住房享受同等待遇；另一方面在加大学前教育和义务教育学位供给的同时，优化租赁住房积分入学政策。

第六，执行水电气价格优惠。为支持城中村住房租赁改造、非住宅房屋改造租赁住房，对已实现“抄表到户”且在市租赁平台办理新签、续签住房租赁合同备案或信息申报的城中村租赁住房和非住宅房屋按规定改建的租赁住房，执行居民水电气价格标准。

### 3、完善机制、加强指引，引导城中村租赁改造

目前，深圳市城中村住房是租赁房源供给的主要来源。长期以来，城中村消防安全、社会稳定等风险隐患较大，租赁市场极不规范，需要在改革发展中予以妥善解决。而推进城中村住房规模化租赁改造是一个有效途径。自 2017 年开展试点以来，深圳市城中村住房规模化租赁改造快速发展。但基于对拆除重建补偿的巨大利益预期，城中村村民更期望将持有的房屋纳入拆除重建类城市更新单元计划、土地整备计划或者棚户区改造计划，对城中村住房规模化租赁改造的意愿不高。企业“进村”改造也面临流程、规则、标准不明晰等障碍，存在较大的政策不确定性。为此，《若干措施》在 7 号文基础上，进一步提出了 3 条具体措施。

第一，坚守城中村租赁住房安全底线。落实城中村房屋安全纳管的政策安排，要求各区政府对城中村租赁住房的结构、消防、地质安全等进行排查；存在重大安全隐患的，由相关责任主体按规定进行整改，未经整改或整改不合格不得出租。

第二，合理确定改造范围，开展改造试点。为引导城中村村民有序推进城中村住房规模化租赁改造，《若干措施》落实《深圳市城中村（旧村）综合整治总体规划（2019-2025）》提出的“规划期内全市综合整治（不拆除重建）55 平方公里）（占比 56%）用地规模”控制规定，提出各区应根据该总体规划，确定辖区

城中村综合整治范围，编制城中村综合整治年度实施计划。此外，鉴于当前城中村住房规模化租赁改造既无相关政策规范，也无可复制推广的改造模式，《若干措施》进一步提出，在确定改造范围的基础上开展改造试点，探索建立政府统筹、村集体股份公司参与、大型企业主导的租金稳定、利益共享与风险共担的改造模式与实施机制，积累经验。

第三，加强改造的政策与标准引导，合理控制改造成本，保障城中村住房租赁价格稳定。一是制定出台改造指导意见，明确改造目标、原则、主体和模式，规范、统一报建流程，完善职责分工，减少改造障碍、降低成本。二是制定全市统一的改造实施指引，建立完善系统性的结构安全、消防安全、供水供电、居住功能、居住环境、围护结构、建筑装饰、设备设施、公共配套设施以及加装电梯等技术指引。三是根据差异化的市场需求，制定分层次、有梯度的改造实施标准指引。

#### **4、夯实基础、对接共享，提升租赁信息化水平**

针对当前房屋基础信息薄弱、住房租赁合同备案率较低、租赁平台功能不完善等情况，《若干措施》按照依托房屋基础信息和租赁平台推进住房租赁合同网签备案的思路，提出4条具体措施。

第一，夯实房屋信息基础库。整合产权数据、建筑物普查数据、房屋租赁网格数据、租赁房屋备案数据、房屋安全数据等信息资源，建立完善全市房屋信息基础数据库。

第二，拓展租赁平台功能，进一步完善住房租赁合同网签、备案、信息申报功能，为租赁合同网签备案提供支撑。

第三，推行租赁合同网签备案。所有经中介、住房租赁企业成交的住房租赁合同都应当通过市租赁平台办理网签备案。同时考虑到住房租赁企业多有自己的业务平台，当前全部通过市租赁平台进行交易较难实现，因此，要求住房租赁企业通过自己的业务平台网签合同的，应当在规定时间内将租赁合同信息推送至市租赁平台。对已办理住房租赁合同网签备案或者信息申报的承租人，申请公积金租赁提取可享受提取优惠，在申请保障性住房时予以优先办理。

第四，推进住房租赁信息共享。为全面推进住房租赁的信息化管理，一方面推进住房租赁企业使用的业务平台与租赁平台进行系统对接，将全市租赁合同信

息以及租赁交易相关信息逐步统一到租赁平台；另一方面将住房保障、公积金提取、“新进人才”住房补贴、积分入户、积分入学等相关系统与市租赁平台对接，居民申请办理本市保障性住房、住房公积金租房提取、人才租房补贴、积分入户、积分入学的，相关主管部门依托租赁平台查询相关租赁信息来提供公共服务，为市民享受相关公共服务提供便利，同时也为租赁住房信息化管理打好基础。

### **5、稳抓重点、严格监管，力促行业规范发展**

由于行业主体信息管理、租赁资金监管、信用管理等行业监管制度缺失，住房租赁企业“爆雷”“跑路”时有发生，给租客预付押金、租金带来较高的安全风险问题。为此，《若干措施》在7号文、住建部10号文基础上，重点围绕机构备案、信息公示、资金监管、信用管理、执法惩戒等方面，进一步提出了5条措施，包括严格执行住房租赁企业商事登记和机构备案，强化住房租赁企业信息公示义务和内容，实行住房租赁资金监管措施，建立住房租赁行业诚信管理制度，加强执法和信用联合惩戒，强化对市场主体经营行为监管。

### **6、协同联动、监测引导，加强发展措施保障**

为切实支持住房租赁市场发展，《若干措施》从土地、市场监管、税收、金融、财政、户籍、教育等多个方面提出了具体支持举措。规范发展住房租赁市场离不开各相关政府部门的协同支持。为保障相关措施的贯彻落实，《若干措施》提出3条具体举措。一是建立部门联动机制，在市房地产调控领导小组框架下，建立住建、政法、公安、规资、网信、市场监管、金融监管等部门协同联动机制，推进部门信息共享和联动执法。二是发挥基层组织作用，推进基层住房租赁管理体制建设和行业自治组织建设，发挥街道办在住房租赁管理中日常巡查、纠纷调处、综合执法等作用，以及行业协会规范行业行为、促进行业自律、调解行业纠纷等作用。三是加强风险监测和信息发布，开展市场分析监测、风险隐患的排查，强化预期管理，确保市场稳定。

## 四、保障性租赁住房主要参与主体及运营模式分析

### 1、保障性租赁住房主要参与主体

2021年7月2日国务院办公厅发布的《关于加快发展保障性租赁住房的意见》提出，保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”，主要利用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建设，适当利用新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施。《意见》明确，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。但结合“住房租赁行业具备前期资金需求大、盈利周期长、资金周转慢等特征。”且多主体参与推进工作仍处于起步阶段，现阶段我国保障性租赁住房主要参与主体仍以政府为主。随着租购并举住房制度的贯彻落实，保障性租赁住房参与主体逐渐会形成多主体供给局面。

### 2、保障性租赁住房运营模式分析

#### (1) 保障性租赁住房资金筹集与项目建设

保障性租赁住房作为政府公益性建设项目，资金投放量大，建设周期长，政府需要资金大力支持。就目前现状来看，政府筹集资金一般有三种渠道：一是政府投资。各级政府将保障性租赁住房列入年度财政预算，由本级财政拨款予以支持；另外保障性租赁住房建设项目符合补助条件的由中央及省市资金予以扶持。二是金融机构融资：利用外界机构力量进行融资，如商业银行贷款、公积金贷款或者信托机构贷款等方式筹集资金；或者发行企业专项债券用于保障性租赁住房项目建设。三是利用项目自身收益：保障性租赁住房可以通过房屋租金及配建商业项目收入，形成项目收益。其用途可以偿还项目中长期贷款资金、项目建设资金及建成后运营维护等日常经费。目前最主要的是政府划拨土地、政府投资的单一建设模式，以及实行政府与社会投资共建模式，即政府出地、开发企业出资建设，建成后统一纳入保障性租赁住房由政府进行管理。未来政府需要多种方式参与建设，多种渠道筹集房源。

#### (2) 保障性租赁住房运营模式分析

保障性租赁住房是一项民生工程，其运营模式主要是以政府宏观调控与市

场化运行相结合的方式，具有较强的公益性。保障性租赁住房的运营模式主要体现在：①多元化的政府调控运营模式；②市场化多主体运营模式。

#### ①多元化的政府调控运营模式

现阶段我国保障性租赁住房运营模式主要以政府调控为主。多元化的政府调控运营模式包括：A、政府直接供应模式。通过新供应土地配置保障性租赁住房，直接供应给符合要求的家庭或个人。B、津贴房屋模式。目前政府保障性租赁住房的供应量有限，政府通过符合保障性租赁住房条件的房屋产权人给予一定的津贴补助，从而降低承租方应承担的租金。C、津贴租金模式。政府可以根据低收入家庭人口、收入及房租支出情况给居民以租金津贴。

#### ②市场化多主体运营模式

根据《关于加快发展保障性租赁住房的意见》提出，保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”。市场化多主体供给将会成为我国保障性租赁住房运营模式的发展方向。目前该模式仍在推行阶段，通过采取新建、改建、改造、租赁补贴和将政府、企事业单位的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，切实增加了住房供给，但其同时涉及政府对多方社会参与力量供应保障性租赁住房的监管力度，故其推广实施仍需较长的时间。

## 五、开发保障性租赁住房的风险分析

《关于加快发展保障性租赁住房的意见》重点明确了保障性租赁住房的五项基础制度和六方面支持政策。其中一点是进一步加强金融政策支持，支持银行业机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。商业银行一方面要积极响应政府的号召，支持住房租赁业务持续、有效地健康发展；另一方面要直面住房租赁市场出现的问题，不应忽视过程中不断出现的风险点，给银行资产业务带来风险。

成本偏高。目前市场上租赁住房项目有新建、改建、改造、租赁补贴等多种方式，基本上都存在成本偏高的现象。新建租赁住房由于过高的地价和房价大大提高了建造或购买租赁住房的成本，改建和改造存量房租赁住房主要在于较高的装修成本和管理成本。

回报率偏低。通过长租公寓的发展情况看，为了扩大市场占有率，住房租赁企业一方面高价收房，一方面要保持高出租率，这让部分长租公寓长期处于薄利甚至亏损的状态，回报率低于长租业务融资利率。根据统计数据，以租赁住房市场较为活跃的一线城市为例，过低的租售比一方面体现在房价超过合理水平，另一方面体现在租金低于合理水平。

土地用途是否转变。对于在原工业、仓储、商办等非住宅用地上新建租赁住房时要关注用地性质或用途是否转变，是否按照当地管理政策履行相应程序，需要补签用于住房租赁用途的土地出让合同并补缴土地出让金等费用。

融资中存在的风险。要避免不同产品的叠加形成重复融资：客户在存量项目贷款时包含部分装修费用的，在项目运营期的经营周转融资需求测算时，应扣除前期已投入的装修改建贷款；避免不同借款人利用同一项目重复融资：对租赁住房所有权人已申请住房租赁抵押贷，租赁住房经营权人不得同时以同一项目申请住房租赁质押贷；是否确权：部分集体用地存在无权属证明、无租赁住宅认定证明等，项目本身隐藏着一定的合规风险隐患；是否专款专用：如借款人为非项目公司，既有日常经营，又有其他建设项目，涉及资金往来众多，要采取一定的措施确保住房租赁项目建设期资金不被挪用。

不确定因素。集体建设用地租赁住房建设融资的风险主要来自于实现抵押权时，强制拍卖尚需补交土地出让金才能成交，而补交的数额为不确定因素，无法按照目前的价值来估算，为抵押价值的判断带来一定的不确定性。由于保障性项目历

时期久，存在建设标准及装修标准未来进一步提高、设计方案变动、人工和材料费用上涨等情况，可能发生项目超预算投资的风险。

此外，在保障性租赁住房“多主体投资、多渠道供给”的供应格局下，要严防出现变相的房地产开发，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策，严格执行保障性租赁住房不得上市销售或变相销售，严格执行小户型、低租金的要求。



## 六、深圳地区租赁住房市场情况

深圳作为人口净流入、外来人口占比高的大城市，常住居民住房自有率不高，在这一背景下，深圳近年来持续在加大住房租赁保障工作的力度。《深圳市政府关于深圳公共住房情况的专项工作报告》称，“十三五”期间，深圳建设筹集公共住房 44.2 万套，超额完成原定 40 万套的目标，供应 26.1 万套，分别为“十二五”期间的 2.4 倍和 2.3 倍，创历史新高。特别是近三年，深圳逐年加大住房开工建设力度，其中 2019 年、2020 年和 2021 年分别新开工住房约 1000 万平方米、1236 万平方米、1500 万平方米。

国务院发布的《关于加快发展保障性租赁住房的意见》中提及的诸多措施，深圳早已开始执行，并且做出了很多落地性的探索。比如改变过去公共住房“布局分散、零敲碎打”方式，形成由市住建局统筹、市规划和自然资源局等相关部门和各区政府协力推进的工作格局，加快构建深圳公共住房“基本盘”；探索商业、办公用房部分转为公共住房。目前深圳保障房需求规模持续快速扩大，原特区内土地资源开发接近极限，公共住房建设筹集面临瓶颈，而新建的公共住房绝大多数位于坪山、龙岗等原特区外，因距离较远、交通和生活配套暂时不完善等原因，导致认租率不高；此外，城中村住房也在很大程度扮演着低价、保障性租赁住房的作用。

深圳当前的住宅土地出让大多采用“双限双竞”的方式，竞价过程中，竞买人最高报价未超过最高限制地价时，按“价高者得”的原则确定竞得人和成交价，当报价达到最高限制地价时，转为竞配建只租不售人才住房面积，这给深圳的人才租赁住房提供了供应保障。

### 深圳市级公共租赁住房项目（部分）：

项目名称	位置	项目概况	配租户型	供应套数	租金	配租人群
水围村盟人才公寓	福田区福田街道皇岗公园一街	2017 年 9 月，深圳首个由开发商成规模改造成功的城中村公寓，采取的是“政府-国企-村股份公司”三方合作模式，房源来自于福田区水围村的 29 栋统建楼，项目总建筑面积约 1.5 万平方米	单身公寓	504	福田区政府以 150 元/m <sup>2</sup> 的价格从深业集团取得整体租用权，再以 75 元/m <sup>2</sup> 向符合条件的企业人才出租	公寓申请不面向个人，是面向经认定的重点企业和社会组织，要以单位为主体去申请，然后由住建局来分配

塘朗城广场 西区C座商 务公寓	南山区留仙大 道	2019年10月,深圳首个“稳租金”商品房正式公开认租。“稳租金”商品房优势在于租金稳定、租期稳定,该项目年度租金涨跌范围不超过5%,申请稳租金商品房后,不影响申请人轮候公租房、廉租房等保障性住房的资格。	一房、 两房、 三房	248	首批基准租金 标准暂为110元 /m <sup>2</sup>	在本地无房、 社保连续缴满 1年的市民
融悦山居	龙岗区平湖街 道中环大道以 西、惠华路两侧	项目为保障性住房项目,一期建面26万平方米,其中10万平方米用作公租房(A、D两区,共2064户),16万平方米用作安居型商品房(B、C两区,共2281户),于2018年6月底交付使用。	单间、 一房和 两房	2064	18.7元/m <sup>2</sup>	公共租赁住房 在册轮候人
呈祥花园二 期	龙岗区坂田街 道坂李大道与 中浩二路交汇 处西侧	主体结构于2016年7月开工建设,2018年11月完工,室内装修于2019年6月完工,2019年8月底交付使用,该项目建筑面积15.8万平方米。	两房、 三房	2328	29.79元/m <sup>2</sup>	公共租赁住房 在册轮候人
富士锦园	坪山区坑梓街 道坪山大道与 人民东路交叉 口	于2019年8月20日已交付使用。	两房、 三房	1148	14元/m <sup>2</sup>	公共租赁住房 在册轮候人
光侨雅苑	光明区光侨路 与八号路交叉 东南侧	于2021年8月交付。	单间、 两房、 三房	1797	15.49元/m <sup>2</sup>	公共租赁住房 在册轮候人
长圳一期项 目(凤凰荟 城)	光明区凤凰城 光明街道东长 大道和光侨路 交汇处	项目规划有24栋高层塔楼,总建筑面积115万平方米,是全国最大的装配式建筑公共住房项目,建成后 will 提供住房9672套,供应类型包括公共租赁住房、人才住房,计划供应时间2021年第四季度,计划竣工时间为2021年12月。	---	---	---	---
葵福嘉园	大鹏新区葵涌 街道葵兴西路2 8号	该项目为人才住房,总房源1009套,已具备入住条件。2018年及2019年作为人才住房供应,202	单间、 一至三 房	499	14.39元/m <sup>2</sup>	公共租赁住房 在册轮候人

		1年调剂499套房源面向公租房在册轮候人配租。			
--	--	-------------------------	--	--	--

2021年各区公共租赁住房项目（部分）：

所属区	项目名称	位置	配租户型	供应套数	基准月租金 (元/平方米)
罗湖区	兴亿时尚公寓	龙华区大浪时尚小镇浪静路3号卡尔丹顿时尚创意产业园内	一房约29~58m <sup>2</sup> 、二房约67~78m <sup>2</sup>	652	16.93元/m <sup>2</sup>
	富通集团·跃芽城市青年社区	龙岗区布澜路17号的富通海智科技园2号楼	727套一房(约24~51m <sup>2</sup> )	727	21.55元/m <sup>2</sup>
	怡悦青年社区·望桐湾公寓	罗湖区东湖街道大望社区新田村264号A、B栋	小一房约16~39m <sup>2</sup> 、大一房约59~64m <sup>2</sup> 、两房约76m <sup>2</sup>	216	A栋(带家具家电):26.8元/m <sup>2</sup> , B栋(不带家具家电):23.53元/m <sup>2</sup>
	梧桐国际公寓	罗湖区莲塘街道罗沙路1888号	小一房约38~46m <sup>2</sup> 、大一房约56~66m <sup>2</sup>	178	27.95元/m <sup>2</sup>
	天健·布吉亲蜜家	龙岗区布吉锦龙路344号	一房约40~43m <sup>2</sup>	48	35.3元/m <sup>2</sup>
	天健·横岗天然慧谷	龙岗区园山街道天然慧谷产业园	单间约23~25m <sup>2</sup>	9	19元/m <sup>2</sup>
	朗华泊寓	龙岗区南湾街道上李朗社区平吉大道78号朗华泊寓A座	单间约27~36m <sup>2</sup> 、LOFT户型约45~50m <sup>2</sup> 、两房一厅约43~48m <sup>2</sup>	56	23.55元/m <sup>2</sup>
福田区	坤宜福苑	深圳市龙岗区平湖街道凤凰大道33号	58m <sup>2</sup> 左右的两房一厅, 87m <sup>2</sup> 左右的三房两厅	29	21.72元/m <sup>2</sup>
	湖润名苑(工改保项目)	龙华区福城街道桔塘社区	44.74~56.34m <sup>2</sup> 的一房一厅, 58.97~66.4m <sup>2</sup> 的两房一厅	31	20.64元/m <sup>2</sup>
	伟禄雅苑	龙华区观湖街道环观南路高新科技园区内	35m <sup>2</sup> 单身公寓, 60m <sup>2</sup> 以下两房一厅, 60m <sup>2</sup> ~72m <sup>2</sup> 两房一厅, 85m <sup>2</sup> 三房两厅	11	22.84元/m <sup>2</sup>
	汇裕名都花园(一、二、三期)	宝安区石岩街道石龙仔社区	33~38m <sup>2</sup> 的单身公寓, 67~71m <sup>2</sup> 的两房一厅	33	一期19.55元/m <sup>2</sup> 二期19.74元/m <sup>2</sup> 三期暂定20元/m <sup>2</sup>
南山区	南山智谷项目	沙河西路和茶光路交叉处	均为约40m <sup>2</sup> 的单间	500	项目为定向配租规模化租赁项目, 非住宅性质, 配租对象为南山区的企业或机构; 租金: 39.72元/m <sup>2</sup>

	创智云城项目	留仙大道和创科路交汇处	50 m <sup>2</sup> 左右的单间和 70 m <sup>2</sup> 左右的两房	241	项目为定向配租规模化租赁项目，非住宅性质，配租对象为南山区的企业或机构； 租金：44.66 元/m <sup>2</sup>
	招商臻府	宝安区新安街道前进一路	大两房和小两房	288	31.82 元/m <sup>2</sup>
宝安区	中粮大悦乐邑洪浪北（房屋性质为厂房宿舍）	宝安区新安街道创业二路二巷	单间，面积约 29.8 m <sup>2</sup>	392	项目为定向配租，规模化租赁社会存量住房，首次租期不超过 3 年； 租金：37.03（带家私）
	悦龙华府二期	龙岗区宝龙街道春华路	50 m <sup>2</sup> 以下小一房，50-52 m <sup>2</sup> 大一房	247	10.28 元/m <sup>2</sup>
	中骏蓝湾翠岭花园	龙岗区宝龙街道兴农路 18 号	38 m <sup>2</sup> 单身公寓，53 m <sup>2</sup> 一房，65 m <sup>2</sup> 两房，85 m <sup>2</sup> 三房	63	9.39 元/m <sup>2</sup>
	荷谷美苑	龙岗区宝龙街道宝荷路 138 号	29 m <sup>2</sup> 一房，50-54 m <sup>2</sup> 两房	107	10.17 元/m <sup>2</sup>
龙岗区	仁恒四季园	龙城街道爱新路与龙岗大道交汇处	65 m <sup>2</sup> 两房，80 m <sup>2</sup> 三房	320	20.15 元/m <sup>2</sup>
	碧桂园观麓花园	宝龙街道南约社区碧新路 与植物园路交汇处	65 m <sup>2</sup> 两房	47	15.51 元/m <sup>2</sup>
	今日香沙御景园	坪地街道坪西社区龙岗大道 28 号	65 m <sup>2</sup> 两房	126	13.16 元/m <sup>2</sup>
	佳兆业金御雅园	平湖街道平安大道与守珍街交汇处	65 m <sup>2</sup> 两房	315	16.48 元/m <sup>2</sup>
	海苑居	盐田街道北山道与永安路交汇处	87~120 m <sup>2</sup> ，户型为三房两厅、四房两厅	288	配租对象为各主管部门认定的企业 租金：18.4 元/m <sup>2</sup>
盐田区	海苑居小区	盐田区盐田街道石头围街 2 号	88 m <sup>2</sup> 三房两厅	11	17.6 元/m <sup>2</sup>
龙华区	安居尚龙苑	民治街道民塘路与民兴街交会处西北侧	70 m <sup>2</sup> 两房两厅，85 m <sup>2</sup> 三房两厅	400	41.57 元/m <sup>2</sup>
	星河天地花园二期	光明区光明街道东周一街与东周三街西北侧	70 m <sup>2</sup> 两房两厅、85 m <sup>2</sup> 三房两厅	418	25.32 元/m <sup>2</sup>
光明区	红坳公共住房项目	光明区凤凰街道长明公路旁、龙大高速东北侧、光明高铁站东侧	35 m <sup>2</sup> 单房、45 m <sup>2</sup> 一房、85~100 m <sup>2</sup> 三房两厅、120 m <sup>2</sup> 四房两厅、150 m <sup>2</sup> 五房两厅	1728	供应房源由企事业单位统一申请，须为光明区人才住房需求库的在库企事业单位 租金：20 元/m <sup>2</sup> （暂定）

坪山区	锦绣华晟家园(二标)项目1栋	坪山区丹梓大道南侧、深业御园北侧	均为约40m <sup>2</sup> 单身公寓	792	13.97元/m <sup>2</sup>
	凤凰公馆	坪山区碧沙北路与坪山大道交汇处	均为81m <sup>2</sup> 三房	189	17.23元/m <sup>2</sup>
大鹏新区	安居东湾半岛	葵涌街道高源社区亚迪学校对面	38m <sup>2</sup> 单房为主, 82-99m <sup>2</sup> 三房	411	不限申请人学历及户籍 租金: 14.19元/m <sup>2</sup>
	招商东岸家园	葵涌街道葵新北路	均为65m <sup>2</sup> 两房	80	15.73元/m <sup>2</sup>
	丰树苑	葵涌街道丰树山路	均为约35m <sup>2</sup> 单房	300	15.83元/m <sup>2</sup>

## 七、保障性租赁住房未来发展趋势

保障房是房地产的重点,保障性租赁住房是我国“十四五”住房建设的重点。与过去的住房保障模式不同的是,《关于加快发展保障性租赁住房的意见》更重视通过政府给予优惠政策,激发出市场主体的活力,建立起“多主体投资、多渠道供给”保障性租赁住房的供应格局,进而推动住房保障主体从政府为主向政府、企业和社会力量共同参与转变,住房保障对象从户籍居民为主向常住人口转变。上海、深圳、广州等地刚刚发布的“十四五”住房发展规划,无一例外地,保障性住房和租赁住房取代了产权型的商品住房,作为未来新增住房供应的主体。

在刚发布的“十四五”规划纲要中,深圳对住房租赁问题提及了包括规范发展长租房市场,逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利;推动土地供应向租赁住房建设倾斜,单列租赁住房用地计划,探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房;整顿租赁市场秩序,规范市场行为,对租金水平进行合理调控。规划纲要专门提出,探索开展出租屋分级分类管理,鼓励城中村规模化租赁,持续改善城中村居住环境和配套服务,将城中村逐步建成管理有序、治安良好、环境优美、开放共享的新型社区,持续发挥城中村作为低成本居住空间和居住平衡稳压器作用。

“十四五”时期是解决深圳住房突出问题的重要窗口期。在人口大量净流入和城市快速发展里程下,深圳面临着住房供给紧张、房价水平较高、住房面积较小、居住品质不高、住房保障不充分等问题。深圳将确保居住用地供应占同期建设用地供应的比例不低于30%,其中前三年,力争供应居住用地不少于‘十四五’期间总量的70%。力争到2035年,居住用地占比达到25%。针对区域间不平衡的结构性矛盾较突出问题,将加强产业空间、公共服务与居住组团的总体协调关系,并通过公共交通提升通达性和便捷性,稳步推进城市更新和棚户区改造,尤其是在需求家庭集中而土地资源紧缺的原关内区域,进一步加大存量土地的更新盘活力度。