



保障房建设资金无忧，进度无虑

——2011 年中国保障性住房政策专题座谈会会议纪要

发布日期：2011 年 3 月 2 日	分析师：	魏凤春	电话：	010-85130308	执业证书编号：	S0640207100074
		胡艳妮		010-85130973		S1440206070030
		黄文涛		010-85130608		S1440210050001
		王 洋		010-85130308		S1440210080015
		刘之意		010-85130273		S1440110010077
	联系人：	李树培		010-85156321		

主讲嘉宾：住建部政策研究中心副主任 秦 虹

房地产处处长 赵路兴

会议地点：中信建投证券

会议时间：2011 年 3 月 1 日

主要观点：

- 中央：决心坚定，十二五建设 3600 万套，覆盖城市 20%的低收入家庭。
- 地方：问责制逐步细化、实化，省级政府负总责，市级政府抓落实。
- 1000 万套保障房建设资金多渠道筹备，保障有力。
- 2011 年保障房建设目标 5 亿平米，完全可以对冲商品房投资下降的风险。

一、1000 万套保障房的类型细分

- 城市廉租住房

具体包括廉租房、公租房、经适房、限价房、回迁房，在 1000 万套建设任务中，公租房占 200 万套以上，廉租房在 150-160 套，经适房 100 万套，限价房 70-80 万套，回迁房 60-70 万套。

- 城市棚户区改造

1000 万套建设任务中棚户区改造规模为 200 万套；

- 矿区、林区、垦区棚户区改造

2011 年的改造规模为 150 万套

- 农村危房改造

二、保障房建设资金筹集渠道

- 廉租房

中央：预算内资金和专项补助资金重点保证，特别是对中西部地区。

地方：土地出让净收益不低于 10% 的比例，甚至是土地出让金毛收益 5% 的比例；省、市、县财政预算安排；

商业银行长期贷款；公积金贷款支持，50% 以内的公积金结余资金贷款支持保障房建设；

- 公共租赁住房

目前没有成熟模式，采取集中建设与配套建设相结合。短期资金压力大。

存在三种开发模式：政府作为投资主体，财政投入发挥主导作用，包括财政直接投资和成立国有保障性住房投资公司；开发企业作为投资主体；政府和企业共同出资。

资金渠道：中央财政补贴、土地出让收益、公积金结余资金、长期贷款，今年保障房投资信托基金可能会推出；社保资金开始介入；去年以来整顿地方投融资平台过程中，涉及保障性住房的没有清理，默许鼓励。

- 经适房

免收城市配套设施费和其他税费；资金周转快，企业参与热情高，融资渠道畅通，容易得到商业银行的支持，可借助银行贷款。财力较为薄弱的中西部部分地区，将会以经适房建设作为保障房建设任务的主要实现形式。

- 棚户区改造

两种模式：政府主导；政府引导加市场化运作；资金来源渠道：政府补助、企业投资、个人出资，国家开发银行是棚户区改造的主要支持者。

三、保障房建设进度分析

- 棚户区改造最快

由于棚户区不需国家出钱，土地是国家不收钱，享受保障性住房政策，所以棚户区进度最快，一般 30-40%当年竣工。

- 公租房速度居中

公共租赁住房资金压力大（资金与廉租房打捆使用），一些城市拿到商业银行长期贷款，建设速度居中。

- 廉租房最慢

廉租房面临的压力最大，不但建设规模较大，而且还面临着高昂的管理成本，后续负担仍然很重，因而建设进度也是最慢的。

四、结论

保障房建设已经成为各级政府必须完成的政治任务，各地政府肯定会克服各种困难按时完工；

去年商品房新开工 12 亿平米，今年保障性住房建设目标 5 亿平米，即使商品房投资下降 40%，保障房也完全可以对冲商品房投资下降造成的风险。



分析师介绍

魏凤春：南开大学经济学博士，清华大学管理科学与工程博士后，首席宏观分析师。致力于在周期波动的框架内解构宏观经济的运行，将中国经济看作一份资产，通过资本资产定价的方式来确定其价值与风险。2009“远见杯”宏观预测第二名，2010年《新财富》宏观组入围。

胡艳妮：经济学硕士，宏观经济分析师。

黄文涛：经济学博士，宏观经济分析师。

王洋：经济学博士，宏观经济分析师。

刘之意：经济学硕士，宏观经济分析师。

基金研究服务

基金研究服务部行政负责人、执行总经理 社保基金销售经理

彭砚苹 (010) 85130892 pengyanping@csc.com.cn

北京地区销售经理

张 博 (010) 85130905 zhangbo@csc.com.cn

丁 昕 (010) 85130318 dingxin@csc.com.cn

张 明 (010) 85130232 zhangming@csc.com.cn

上海地区销售经理

杨 明 (010) 85130908 yangmingzgs@csc.com.cn

朱 律 (010) 85130231 zhulv@csc.com.cn

戴悦放 (021) 68825001 daiyuefang@csc.com.cn

深圳地区销售经理

赵海兰 (010) 85130909 zhaohailan@csc.com.cn

任 威 (010) 85130923 renwei@csc.com.cn

张 娅 (010) 85130230 zhangya@csc.com.cn

周 李 (0755) 23942904 zhouli@csc.com.cn

地址

北京 中信建投证券研究发展部

中国 北京 100010

朝内大街 188 号 4 楼

电话: (8610) 8513-0588

传真: (8610) 6518-0322

上海 中信建投证券研究发展部

中国 上海 200120

世纪大道 201 号渣打银行大厦 601 室

电话: (8621) 6880-5588

传真: (8621) 6880-5010

重要声明

本报告仅供本公司的客户使用，本公司不会仅因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，但本公司及研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证本报告所包含的信息或建议在本报告发出后不会发生任何变更，且本报告中的资料、意见和预测均仅反映本报告发布时的资料、意见和预测，可能在随后会作出调整。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不构成投资者在投资、法律、会计或税务等方面的最终操作建议。本公司不就报告中的内容对投资者作出的最终操作建议做任何担保，投资者据此做出的任何决策与本公司和本报告作者无关。

在法律允许的情况下，本公司及其关联机构可能会持有本报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。

本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构和/或个人不得以任何形式翻版、复制和发布本报告。任何机构和/或个人如引用、刊发本报告，须同时注明出处为中信建投证券研究发展部，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和/或修改。

本公司具备证券投资咨询业务资格，且本文作者为在中国证券业协会登记注册的证券分析师，以勤勉尽责的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了作者的研究观点。本文作者不曾也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

股市有风险，入市需谨慎。