

# 2022-2028年中国保障性住房建设现状分析及行业 未来发展前景预测报告

报告大纲

智研咨询

[www.chyxx.com](http://www.chyxx.com)

## 一、报告简介

智研咨询发布的《2022-2028年中国保障性住房建设现状分析及行业未来发展前景预测报告》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<https://www.chyxx.com/research/201704/513709.html>

报告价格：电子版: 9800元 纸介版：9800元 电子和纸介版: 10000元

订购电话: 010-60343812、010-60343813、400-600-8596、400-700-9383

电子邮箱: sales@chyxx.com

联系人: 刘老师

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

## 二、报告目录及图表目录

智研咨询发布的《2022-2028年中国保障性住房建设现状分析及行业未来发展前景预测报告》共十六章。首先介绍了保障性住房建设相关概念及发展环境，接着分析了中国保障性住房建设规模及消费需求，然后对中国保障性住房建设市场运行态势进行了重点分析，最后分析了中国保障性住房建设面临的机遇及发展前景。您若想对中国保障性住房建设有个系统的了解或者想投资该行业，本报告将是您不可或缺的重要工具。

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。

报告目录：

### 第一部分 发展背景篇

#### 第一章 中国保障房建设发展背景

##### 第一节 房地产行业概述

###### 一、房地产行业定义

###### 二、房地产行业特点

###### 三、房地产行业地位

##### 第二节 保障房行业概述

###### 一、保障房的定义

###### 二、保障房产生的背景

###### 三、保障房的保障对象

##### 第三节 保障房的主要分类

###### 一、经济适用房

###### 二、廉租房

###### 三、公共租赁房

###### 四、定向安置房

###### 五、两限商品房

###### 六、安居商品房

##### 第四节 保障房建设的意义

###### 一、安居保障

###### 二、产业带动

###### 三、刺激消费

###### 四、楼市调控

### 第二章 中国住房保障体系发展分析

## 第一节 住房保障体系的构成

- 一、基本保障
- 二、援助型保障
- 三、互助型保障
- 四、自助型保障

## 第二节 住房保障制度的发展阶段

### 一、初期的制度设计

- (一) 主要政策
- (二) 发展背景
- (三) 成效与问题

### 二、重要转变阶段

- (一) 主要政策
- (二) 发展背景
- (三) 成效与问题

### 三、低收入家庭保障阶段

- (一) 主要政策
- (二) 成效与问题

### 四、大规模集中建设阶段

- (一) 主要政策
- (二) 成效与问题

## 第三节 保障性安居工程建设分析

### 一、保障性安居工程的分类

- (一) 保障性住房建设
- (二) 棚户区改造
- (三) 农村危房改造和游牧民定居工程

### 二、保障性安居工程的财政支持

- (一) 中央补助向重点项目和中西部倾斜
- (二) 省级财政补助资金明显增加
- (三) 各级财政实际支出力度不减

### 三、保障性安居工程的建设现状

## 第四节 住房保障体系存在的问题

- 一、住房保障供给严重滞后
- 二、住房保障供给的低效性
- 三、现有体系的机会不公问题
- 四、现有体系的垂直不公问题

## 五、现有体系的水平不公问题

### 第五节 重构住房保障体系的现实路径

#### 一、住房保障体系重构的基本要求

#### 二、住房保障体系重构的基本思路

#### 三、住房保障体系重构的现实路径

##### （一）体系重构的基本框架

##### （二）廉租房及公租房的重构路径

##### （三）经济适用房的重构路径

##### （四）限价房的重构路径

### 第三章 世界各国保障房建设及经验借鉴

#### 第一节 美国保障房建设

##### 一、融资主体转为市场

##### 二、“税收抵免”鼓励开发商

##### 三、设信托基金拓宽融资渠道

##### 四、完善保障房配套设施建设

#### 第二节 德国保障房建设

##### 一、推住房储蓄助集资建房

##### 二、政府多渠道扶持

##### 三、实施建房财税优惠

##### 四、保障房配套设施建设

#### 第三节 英国保障房建设

##### 一、积极倡导合作建房

##### 二、大力建设公共住房

##### 三、高度重视住房补贴

##### 四、保障房融资方面

##### 五、保障房配套设施建设

#### 第四节 日本保障房建设

##### 一、廉价住房的法制化

##### 二、国营住宅形式的多样化

##### 三、第三部门的强力介入

##### 四、保障房融资方面

##### 五、保障性住房配套完善

#### 第五节 新加坡保障房建设

##### 一、“居者有其屋”的组屋计划

##### 二、保障组屋建设的土地供应和开发顺利

- (一) 政府征地按照非竞争市场价给建屋局
  - (二) 保障被征地人利益
  - (三) 对土地开发进行法律保障
  - (四) 由政府主导建设和开发组屋
- 三、以具体政策保障居者有其屋
- (一) 组屋价格根据居民购买能力确定
  - (二) 建立不同标准的组屋
  - (三) 以公积金或政府补助来支持和保障组屋购买
  - (四) 给予融资政策支持
- 四、坚持开发与保护结合
- (一) 聘请专家和立法进行城市规划
  - (二) 规划注重便利居民生活细节
  - (三) 注重保护土地资源
- 五、组屋管理政策完善
- (一) 严格审查组屋购买资格
  - (二) 规定了组屋的转售、出租条件
  - (三) 高收入者不能参与组屋的购买
  - (四) 非居民和永久公民不能直接购买组屋
  - (五) 较低收入者可以租赁组屋
  - (六) 有完善的售后管理
  - (七) 政府监管严格

#### 第六节 国外保障房建设对中国的启示

- 一、政府应重点构建健康的房地产市场
- 二、提倡“人人有房住”，而不是“人人有住房”
- 三、保障房短期以“补砖头”为主，长期“补人头”为主
- 四、保障房供应注重“建”与“管”并重
- 五、着眼于中国现实的保障房融资体系

### 第四章 中国保障房建设发展环境分析

#### 第一节 保障房建设政策环境分析

- 一、保障房土地供给政策分析
- 二、保障性住房融资政策分析
- 三、保障房建设管理政策分析
- 四、保障房建设的地方性政策
- 五、保障房建设企业的优惠政策

#### 第二节 保障房建设社会环境分析

一、人口规模及结构分析

二、中国城镇化进程分析

三、中国人均住房面积情况

四、家庭人均居住支出情况

五、中低收入家庭基本情况

六、城镇居民居住环境分析

第二部分 房地产市场篇

第五章 中国土地市场供应开发及价格分析

第一节 中国建设用地供应情况分析

一、国有建设用地供应规模

二、商服用地供应规模分析

三、住宅用地供应规模分析

四、工矿仓储用地供应规模

五、基础设施建设用地规模

第二节 房地产企业土地开发与购置

一、房地产企业待开发土地面积

二、房地产企业土地购置面积

三、房地产企业土地成交规模

四、房地产企业土地购置费用

第三节 中国土地价格体系分析

一、土地基准地价

二、土地标定地价

三、土地交易地价

四、土地拍卖地价

第四节 2020年中国主要城市地价分析

第六章 2017-2021年中国房地产市场运行分析

第一节 2017-2021年房地产景气指数分析

第二节 2017-2021年房地产开发投资分析

第三节 2017-2021年房地产开发资金来源

第四节 2017-2021年房屋施竣工面积与价值

一、房地产开发企业房屋施工面积

二、房地产开发企业房屋竣工面积

三、房地产开发企业房屋竣工价值

四、房地产开发企业房屋竣工造价

第五节 2017-2021年商品房销售情况分析

一、商品房销售面积分析

二、商品房现房销售面积

三、商品房期房销售面积

四、商品房销售金额分析

五、商品房现房销售金额

六、商品房期房销售金额

第六节 2020年中国房地产市场价格分析

第七节 2021年中国房地产市场价格分析

第三部分 开发建设篇

第七章 中国保障性住房建设与管理模式分析

第一节 保障性住房土地供应分析

一、保障房土地供应机制

(一) 划拨方式

(二) 出让方式

(三) 租赁、作价入股等方式

(四) 其他方式

二、保障房土地供应规模

(一) 安居工程用地计划供应量

(二) 安居工程用地实际供应量

(三) 保障房土地供应结构分析

(四) 保障房开工率及完工率情况

(五) 2020年安居工程用地供应态势

第二节 保障性住房建设投资分析

一、保障房建设投资情况

二、保障房资金来源构成

三、民营资本投资保障房建设

第三节 保障性住房供需情况分析

一、保障房供给总量分析

二、保障房供给结构分析

三、保障房需求总量分析

四、保障房需求结构分析

五、保障房供需平衡分析

第四节 保障性住房管理模式分析

一、保障性住房配给模式

(一) “实物配给”模式



## （二）“资金配给”模式

### 二、保障房配置方式分析

#### （一）保障性住房配置现状分析

#### （二）福建保障房配置将网上公开

#### （三）外来工被纳入住房保障体系

### 三、保障房管理的发展方向

#### （一）廉租房与公租房并轨

#### （二）共有产权保障性住房

### 第五节 保障房存在的困难和问题

#### 一、政策体系尚不完备

#### 二、供需矛盾仍然突出

#### 三、地方政府主动性不够

#### 四、管理工作亟待规范

### 第六节 保障房的发展方向和政策建议

#### 一、保障房的战略定位和发展方向的思考

##### （一）保障房建设处于城镇化道路的分岔口

##### （二）保障房建设把握着城镇化道路的方向

#### 二、制度框架和基本政策取向的建议

##### （一）以基本居住权保障为目标

##### （二）以打破户籍限制为前提

##### （三）以优质土地为基石

##### （四）调动地方积极性

### 第八章 中国保障性住房建设模式及案例分析

#### 第一节 政府直接建设保障房模式及案例分析

##### 一、政府直接建设模式分析

##### 二、重庆模式分析

#### 第二节 政府与企业共建保障房模式及案例分析

##### 一、保障房建设BT模式及案例

###### （一）BT模式分析

###### （二）典型案例分析

##### 二、保障房建设代建模式及案例

###### （一）代建模式分析

###### （二）典型案例分析

##### 三、保障房建设配建模式及案例

###### （一）配建模式分析

## （二）典型案例分析

### 第三节 企业独立建设保障房模式及案例分析

#### 一、保障房建设限价模式及案例

##### （一）限价模式分析

##### （二）典型案例分析

#### 二、保障房建设万汇楼模式分析

##### （一）万汇楼模式分析

##### （二）万汇楼模式困境

#### 三、保障房建设信托基金模式及案例

##### （一）信托基金模式分析

##### （二）典型案例分析

### 第四节 保障房建设PPP模式及发展趋势分析

#### 一、PPP模式是对保障性住房传统建设问题的改良

##### （一）国外保障性住房传统建设模式特点

##### （二）国内保障性住房传统建设模式特点

##### （三）保障性住房传统建设模式中存在的问题

##### （四）引入PPP模式成为解决问题的主要方式

#### 二、保障房建设采用PPP模式的SWOT分析

##### （一）保障房建设采用PPP模式的优势分析

##### （二）保障房建设采用PPP模式的劣势分析

##### （三）保障房建设采用PPP模式的机遇分析

##### （四）保障房建设采用PPP模式的威胁分析

#### 三、保障房建设采用PPP模式的案例分析

##### （一）PPP模式的国内实践

##### （二）焦作PPP模式的思考

#### 四、完善保障房建设PPP模式的对策建议

##### （一）创造良好的法律环境

##### （二）正确合理定位政府

##### （三）形成有效的监管体系

## 第九章 中国保障性住房空间布局与选址分析

### 第一节 保障房空间布局的理论基础和国际借鉴

#### 一、优化保障房空间布局的必要性

#### 二、保障性住房集中建设的负面效果

#### 三、保障性住房空间布局的国际经验借鉴

##### （一）各国普遍推行混合居住模式

## （二）将保障房纳入新区发展规划

### 第二节 保障性住房的空间布局选址特征

- 一、边缘区集中规模化特征显著
- 二、空间布局选址与就业空间分离
- 三、社会公共服务的获取能力较低
- 四、布局选址对建设条件和建设周期产生重要影响

### 第三节 保障性住房的空间选址过程

- 一、保障性住房的规划布局
- 二、保障性住房的空间选址

### 第四节 保障性住房空间选址过程中的问题和根源

- 一、行政主导过程下的“政府选址”
- 二、用地紧张条件下的“空间寻址”
- 三、宏观调控背景下的“应急选址”

### 第五节 对我国保障性住房空间选址的思考

- 一、选址过偏和集中建设背后的逻辑
- 二、改善空间选址的制度激励
  - （一）激励地方政府：加大中央政府的财政支持
  - （二）激励开发商：地方政府提供政策优惠
- 三、改善空间选址的具体方式
  - （一）发展以公共交通为主导的住区模式
  - （二）鼓励适度混合居住
  - （三）完善配套设施建设

## 第十章 中国保障性住房建设融资体系分析

### 第一节 保障性住房融资的特点

- 一、保障性住房融资的整体特点
  - （一）融资主体多元化
  - （二）融资规模大
  - （三）使用期限长
  - （四）流动性较差
  - （五）收益受政策影响大
- 二、各类保障房融资特点
  - （一）经济适用房
  - （二）廉租房
  - （三）公共租赁住房
  - （四）定向安置房

## （五）两限房和安居房

### 第二节 保障性住房融资现状分析

#### 一、保障房融资方式分析

##### （一）政策性银行

##### （二）社保基金

##### （三）保险资金

##### （四）信托基金

##### （五）国债和地方债

##### （六）企业资金

##### （七）售租结合

#### 二、保障房融资规模分析

#### 三、保障房融资结构分析

### 第三节 保障房融资体系存在的问题

#### 一、融资渠道较单一

##### （一）过度依赖政府财政

##### （二）多元融资方式缺失

##### （三）难以吸引民间资本

#### 二、财政体制不科学

##### （一）事权划分不清晰

##### （二）资金供应量小

##### （三）地方积极性不高

##### （四）投融资平台问题

#### 三、支持机制不健全

##### （一）法律法规缺失

##### （二）融资工作效率低

##### （三）政策体系不完善

#### 四、公积金制度不合理

##### （一）政策制定障碍

##### （二）缺乏安全性和流动性

##### （三）利益分配不均

#### 五、资金利用不到位

##### （一）土地出让金问题

##### （二）不能保证公平分配

##### （三）资金挪用风险

### 第四节 完善保障房融资体系的建议

## 一、拓宽融资渠道

- (一) 发行保障房债券
- (二) 发展资产证券化
- (三) 稳步发行REITs

## 二、发挥财政主导作用

- (一) 明确财政事权
- (二) 保持预算稳定
- (三) 吸引地方参与
- (四) 引入PPP机制

## 三、健全融资支持机制

- (一) 完善法律法规
- (二) 健全组织体系
- (三) 制定优惠政策
- (四) 规范投融资平台

## 四、完善住房公积金政策

- (一) 制定科学的政策
- (二) 改进贷款管理办法
- (三) 深化管理中心改革

## 五、确保合理利用资金

- (一) 提高土地出让金比例
- (二) 加强保障房资金监管
- (三) 构建完善的退出机制

## 第四部分 细分行业篇

### 第十一章 中国经济适用房建设发展分析

#### 第一节 经济适用房发展概述

- 一、经济适用房的特征
- 二、经济适用房的分类
- 三、经济适用房与商品房的区别
- 四、经济适用房的发展历程

#### 第二节 经济适用房市场发展现状

- 一、经济适用房投资规模分析
- 二、经济适用房供给总量分析
- 三、经济适用房建设动态分析

#### 第三节 经济适用房存在的弊端

- 一、扩大贫富差距

二、滋生寻租腐败

三、扰乱价格体系

四、不合理的分配制度

五、不利于社会救助

六、增加银行潜在风险

第四节 经济适用房发展方向分析

一、经济适用房的“共有产权”模式

二、经济适用房退出已成趋势

三、各地尝试取消经济适用房

第十二章 中国廉租房建设发展分析

第一节 廉租房发展概述

一、廉租房发展历程

二、廉租房制度的特点

三、廉租房的保障方式

四、廉租房的获得方式

第二节 廉租房建设现状

一、廉租房建设成本费用

二、廉租房投资规模分析

三、廉租房供给总量分析

四、廉租房建设动态分析

第三节 廉租房建设融资分析

一、廉租房建设融资的现状

(一) 资金供应量不足

(二) 缺乏主动性

(三) 政府起主导作用

(四) 缺乏监督机制和封闭机制

二、廉租房融资难的原因分析

(一) 地方政府建设廉租房缺乏积极性

(二) 缺乏金融工具

(三) 过于依赖政府财政

(四) 房价上涨激发廉租房建设成本的增长

(五) 信贷结构缺乏合理性

三、解决廉租房融资困境的对策

(一) 改善地方政府征集考核机制

(二) 创新廉租房建设财税支持体系

(三) 发行住房建设公债

(四) 房产证券化

(五) 项目融资

#### 第四节 廉租房制度面临的问题

一、廉租房的资金渠道单一

二、廉租房建设存在的问题

三、保障对象的准入审核机制不健全

四、廉租住房的后续管理和维护成本高

五、廉租住房的退出机制存在问题

#### 第五节 廉租房制度发展对策分析

一、建立多元化的资金来源渠道

二、着重解决廉租房选址和集中建设的问题

三、进一步完善住房保障审核工作

四、明确廉租房的管理维护体制

五、完善保障对象的动态监管机制

### 第十三章 中国公共租赁房建设发展分析

#### 第一节 公共租赁房发展概述

一、公共租赁房的特征

(一) 保障性

(二) 政策支持性

(三) 租赁性

(四) 专业性

(五) 广泛性

二、公共租赁房的比较优势

(一) 有利于引导“先租后买”的住房消费

(二) 有助于克服廉租住房和经济适用房的弊端

(三) 有益于弥补个人出租住房的不足

三、公共租赁房的申请条件

四、公共租赁房制度发展历程

#### 第二节 公共租赁房建设与融资

一、公租房投资规模分析

二、公租房供给总量分析

三、公租房建设融资现状

四、公租房建设投融资存在的问题

(一) 对公租房性质认识有误

- (二) “短借长还”机制尚未形成
- (三) 政府初始投入比例过低
- (四) 公租房主体多远产权模糊
- (五) 公租房分配管理影响信用

#### 五、完善公租房投融资机制的对策建议

- (一) 树立长期资产意识
- (二) 建立“短借长还”机制
- (三) 增加当前资产投入
- (四) 理顺产权管理体制
- (五) 完善公租房分配管理

#### 第三节 公租房和廉租房并轨运行分析

- 一、实施两房并轨运行的意义
- 二、两房并轨运行的相关政策
- 三、两房并轨后的保障力度分析
- 四、各地两房并轨运行现状分析

- (一) 北京
- (二) 河北
- (三) 陕西
- (四) 山东
- (五) 四川

#### 第四节 公共租赁住房制度面临的问题

- 一、资金来源问题
- 二、土地供应问题
- 三、建设运营问题
- 四、租金标准问题
- 五、执行监督问题

#### 第五节 公共租赁住房制度发展对策分析

- 一、建立国家公共租赁住房公司制度
- 二、建立适应公租房市场化的新型土地供应制度
- 三、建立针对公共租赁住房产业的优惠制度
- 四、建立拓展公租房产业收益模式的相应制度
- 五、在不同时期建立相应的准入退出制度
- 六、建立公共租赁住房产业监管制度

#### 第五部分 区域发展篇

#### 第十四章 中国保障性住房建设重点区域发展分析



## 第一节 黑龙江省保障性住房建设分析

- 一、保障房土地供应分析
- 二、保障房建设投资分析
- 三、保障房供需情况分析
- 四、保障房配置管理分析

## 第二节 河南省保障性住房建设分析

- 一、保障房土地供应分析
- 二、保障房建设投资分析
- 三、保障房供需情况分析
- 四、保障房配置管理分析

## 第三节 陕西省保障性住房建设分析

- 一、保障房土地供应分析
- 二、保障房建设投资分析
- 三、保障房供需情况分析
- 四、保障房配置管理分析

## 第四节 山东省保障性住房建设分析

- 一、保障房土地供应分析
- 二、保障房建设投资分析
- 三、保障房供需情况分析
- 四、保障房配置管理分析

## 第五节 江苏省保障性住房建设分析

- 一、保障房土地供应分析
- 二、保障房建设投资分析
- 三、保障房供需情况分析
- 四、保障房配置管理分析

## 第六节 广东省保障性住房建设分析

- 一、保障房土地供应分析
- 二、保障房建设投资分析
- 三、保障房供需情况分析
- 四、保障房配置管理分析

## 第六部分 企业发展篇

### 第十五章 中国保障性住房建设重点企业发展分析

#### 第一节 北京住总集团有限责任公司

- 一、企业基本情况分析
- 二、保障房建设规模分析

### 三、保障房主要项目分析

### 四、保障房项目融资分析

#### 第二节 重庆地产集团

##### 一、企业基本情况分析

##### 二、保障房建设规模分析

##### 三、保障房主要项目分析

##### 四、保障房项目融资分析

#### 第三节 北京首都开发股份有限公司

##### 一、企业基本情况分析

##### 二、保障房建设规模分析

##### 三、保障房主要项目分析

##### 四、保障房项目融资分析

#### 第四节 中国建筑股份有限公司

##### 一、企业基本情况分析

##### 二、保障房建设规模分析

##### 三、保障房主要项目分析

##### 四、保障房建设融资分析

#### 第五节 中冶置业集团有限公司

##### 一、企业基本情况分析

##### 二、保障房建设规模分析

##### 三、保障房主要项目分析

##### 四、保障房项目融资分析

#### 第六节 北京金隅嘉业房地产开发有限公司

##### 一、企业基本情况分析

##### 二、保障房建设规模分析

##### 三、保障房主要项目分析

##### 四、保障房项目融资分析

#### 第七部分 前景趋势篇

### 第十六章 2022-2028年中国保障性住房建设发展趋势与前景分析

#### 第一节 2022-2028年中国保障性住房建设发展趋势分析

##### 一、积极探索共有产权住房

##### 二、住房保障银行渐趋明朗

##### 三、保障房的绿色环保趋势

##### 四、民企参与保障房建设

#### 第二节 2022-2028年中国保障性住房建设市场发展机会分析

- 一、保障房建设规模加大
- 二、保障房建设转向租赁为主
- 三、带动相关产业发展

### 第三节 2022-2028年中国保障性住房建设发展前景预测分析

- 一、保障房投资预测
- 二、保障房供给预测
- 三、保障房需求预测
- 四、保障房建设的发展前景（ZY ZS）

部分图表目录：

图表：2017-2021年全国保障性住房建设用地计划供应量统计

图表：2017-2021年全国保障性住房建设用地实际供应量统计

图表：2017-2021年全国保障性安居工程开工率情况

图表：保障性住房资金来源构成

图表：北京市保障房建设总量在各环线区域的分布

图表：北京市保障性住房K(d)函数分布

图表：长沙市保障性住房K(d)函数分布

图表：北京市保障性住房建设项目与城市就业空间的相互关系

图表：昆明市保障性住房社区居民通勤时间分组比例

图表：北京市中心城区保障房公共服务设施及生活设施可达性等级分布

图表：北京市典型时段保障性住房在各可达性等级区域的分布情况

图表：中国各类保障房融资特点

图表：廉租房及其他保障房建设成本比较

图表：2017-2021年中国公租房投资金额情况

图表：2022-2028年中国保障性住房投资总额预测趋势图

更多图表见正文.....

详细请访问：<https://www.chyxx.com/research/201704/513709.html>