

中国房地产 研报



29 城收储库存细则发布，
哪类存量现房更容易入选？

29 城收储库存细则发布，哪类存量现房更容易入选？

文/杨科伟、李诗昀

近期，深圳、佛山等多个城市密集发布了存量房收储公告。哪类存量房源更容易入选保障房储备库？重点城市收储推进进度如何？

1、存量房收储进入落地期，超 50 城表态支持、29 城发布房源征集细则

5 月 17 日，央行设立 3000 亿元保障性住房再贷款，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，正式拉开存量房收储大幕。6 月 12 日，央行召开保障性住房再贷款工作推进会，16 个城市代表与会，200 多个城市视频参会。6 月 20 日，住建部会议提出，推动县级以上城市有力有序有效开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作，预示着收储政策支持范围扩大至县级市。

郑州、杭州、重庆、昆明等城市率先响应，在 5 月就发布了收储公告。比如郑州宣布，将通过城市发展集团收购二手房 5000 套，杭州市临安区也发布存量房收储公告，决定收购 1 万平方米房源，用作公共租赁住房。6 月以来，佛山、惠州等更多的三四线城市加入到收储城市行列中来。

截止目前，已有超过 50 个城市表态支持国有企业收储，这其中既有广州、深圳等核心一二线城市，也有萍乡、滁州等三四线城市，更不乏兰考、灌南、赤壁等县级行政单位。29 个城市已落地首批房源征集细则，明确了参与征集的商品房需满足的条件，标志着存量房收储进入落地期。

另据近期报道，南京、杭州、天津、成都、青岛等城市均表态正在研究制定相关方案。南京已启动已建成未出售商品房项目梳理摸排，征询房地产开发企业出售意愿，如有合适项目将按要求由国企负责收购实施，天津市的收购商品房用作保障性住房政策正在制定过程中，相关收购方式将在政策中明确，青岛市正在拟定相关工作方案，摸清保障性住房需求底数和已建成存量商品房情况。

表：发文支持国企收购已建成未出售商品房的城市名单

类型	城市
收储	深圳、广州、杭州、昆明、南宁、重庆、福州、济南、青岛、成都、大连、苏州、郑州、长沙、天津、呼和浩特、石家庄、贵阳、商丘、肇庆、佛山、江门、惠州、泸州、烟台、威海、大理、新乡、衡水、临沧、柳州、桂林、岳阳、淮北、常州、南通、滁州、赣州、鹰潭、萍乡、宜春、信阳、洛阳、南阳、江山、济源、淮南、潍坊、徐州、珠海、德宏州、开封兰考县、连云港灌南县、咸宁赤壁

资料整理：CRIC

2、房源要求：现房产权清晰、70/120 平以下、配套全，价格或为同等商品房的 5-6 折

哪类存量房源更容易入选保障房储备库？对比深圳、杭州等 20 个重点城市的存量房源征集公告，

要求主要集中在区位、房源资质、套型面积、房源形态、配套设施、收储价格等几方面。具体来说：

第一，竣工验收备案、权属清晰可交易是标配，仅杭州允许期房收储。绝大多数城市要求项目房源已建成，并取得竣工备案证明、权属清晰可交易、项目涉及债权债务关系清晰。20个重点城市中仅杭州临安区探索收储预售房源，但要求提供商品房预售许可证，并由供应商出具保交付资金拼盘方案。

第二，中小面积产品更受青睐，配租 70 平以下、配售 120 平以下。重点城市中，7 成以上城市设定了收购房源单套面积 120 平的上限，此外新乡还设定了 70%以上房源要小于 90 平方米的要求。用于保障性租赁住房的房源面积一般在 70 平以下，深圳更是将区间收窄至 65 平以下。

第三，交通便利、配套齐全是基础，核心区位更容易入选，搭配车位更佳，整栋或整单元、可实现封闭管理的楼栋项目优先。诸如南宁、桂林等城市都从住房需求更为集中的中心城区开始试点，再逐步将试点范围扩大至其他次核心区域。绝大多数城市要求所属项目周边交通便利、配套设施完善，优先选择整栋或整单元、可实现封闭管理未销售的项目。

第四，按划拨土地成本+建安成本+5%利润定价，或为同地段商品房价格 50%-60%。半数以上城市都将收购价格标准设定为不超过同地段重置价格，即划拨土地成本和建安成本、加不超过 5% 的利润。值得一提的是，根据《佛山市配售型保障性住房管理办法（征求意见稿）》，佛山配售型保障房价格一般不超过同地段同品质同时期新建商品住房市场价格的 60%，东莞也发布意见稿，表明将按照当前新建商品住房价格的 50%左右设定保障性住房区域参考价，由此推断，存量房源的收储价格可能比同地段商品房价格 50%-60%还要低。此外，重庆的定价方法颇为特殊，采用收益法进行测算，价格为测算基础价*60%+市场价*40%，测算基础价受房源交通便捷性、周边配套情况、房屋自身特性、装修运营成本等影响因素，而市场价则是根据房源同区位、同房龄的相似房源近半年内的平均成交单价，以及国家统计局发布的重庆市半年内住宅销售价格指数进行确定。

用途方面，杭州、重庆、广州明确收储房源仅用于筹集保障性租赁住房，商丘则明确房源用于配售型保障房，其余多数城市在征集公告中没有明确房源最终是用于配租还是配售。

表：20 个重点城市存量房收储细则

时间	城市	区域	房源资质	面积	价格	房源形态	配套设施	用途
5/15	杭州	临安区	现房竣工备案证明，期房预售许可证+保交付资金拼盘方案	<70 平	<周围房源评估价	整栋	<60 平每套 0.6 个车位，>60 平每套 1 个车位	配租
5/22	重庆	-	现房、产权清晰可交易满足放贷要求	<90 平为主	基础价*60%+市场价*40%	-	-	配租
5/27	昆明	5 区	完成竣工验收备案权属清晰可交易	<120 平	-	整栋或整单元未售、可封闭管理	交通便利、配套齐全，搭配适量车位	-
6/7	惠州	全市	完成竣工验收备案权属清晰可交易	<120 平	-	整栋或整单元未售、可封闭管理	-	-
6/14	大理	市区+	完成竣工验收备案	<144 平	-	整栋或整单元未	-	-

		祥云县	权属清晰可交易			售、可封闭管理		
6/16	临沧	-	产权清晰可交易	<120 平	-	整栋或整单元未售、可封闭管理	简约装修可拎包入住	配租
6/24	江门	3 区 4 市	完成竣工验收备案 权属清晰可交易	<120 平	<同地段保障房重置价格	整栋或整单元未售、可封闭管理	交通便利、配套齐全，搭配适量车位	-
6/24	桂林	市区	完成竣工验收备案 权属清晰可交易	<120 平	<同地段保障房重置价格	整栋或整单元未售、可封闭管理	交通便利、配套齐全，搭配适量车位	-
6/26	柳州	市区	已建未售、可办产证	<120 平	合理价格	-	交通便利、配套齐全	-
7/4	南宁	中心城区	完成竣工验收备案 权属清晰可交易	<120 平	<同地段保障房重置价格	整栋或整单元未售、可封闭管理	交通便利、配套齐全，搭配适量车位	-
7/11	烟台	芝罘+莱山	已建成手续齐全	配租<70；配售<120	<同地段保障房重置价格	整栋	交通便利、配套齐全，搭配适量车位	可租可售
7/15	泸州	-	完成竣工验收备案 权属清晰可交易	<120 平	<同地段保障房重置价格	整栋	-	-
7/15	威海	4 区	已建成手续齐全	配租<70；配售 60-120	<同地段保障房重置价格	整栋	-	可租可售
7/15	新乡	-	已建成未售、可办产证	<120 平，70%<90 平	<同地段保障房重置价格	整栋	交通便利、配套齐全	-
7/18	衡水	-	已建成可办产证	<120 平	<同地段保障房重置价格	优先整栋可封闭管理	交通便利、配套齐全	-
7/29	广州	增城区	-	-	-	-	-	配租
7/31	佛山	市五区	完成竣工验收备案 可办理商品房登记	配售<100，最大 120；配租<70	-	整栋或整单元未售、可封闭管理	-	可租可售
8/7	深圳	贴核心片区	四证齐全	<65 平	-	整栋或整单元未售、可封闭管理	交通便利、配套设施较为齐全	-
8/12	肇庆	中心城区	-	<120 平	<同地段保障房重置价格	-	交通便利、配套齐全，搭配适量车位	-
8/14	商丘	-	四证齐全具备交付使用条件	<120 平	<同地段保障房重置价格	-	-	配售

资料整理：CRIC

3、细则密集发布叠加再贷款发力，未来存量房收储有望更多项目落地

地方收储存量住房是“去库存”和完善住房保障体系的重要举措，一有利于加快存量商品房去库存，地方国有企业在银行支持下，市场化参与收购已建成未出售商品房，可以推动商品房市场去库存。二有助于加快保障性住房供给，收购后的商品房用作配售型或配租型保障性住房，能够更好地满足工薪收入群体的住房需求。三助力保交楼和“白名单”机制，房地产企业出售已建成商品房后，回笼资金可用于在建项目续建，改善房企的资金状况。

根据央行数据，截至 6 月末，保障性住房再贷款已发放 121 亿元，由于再贷款采取“先贷后借、按季操作”的模式，由金融机构先发放贷款，下一季度初再向央行申请再贷款资金，央行审核后按

照贷款本金的 60% 发放再贷款，这其中有一个季度的时间差，预计三季度再贷款发放规模将有显著提升。另外，住建部数据显示，截至 6 月底，全国已建设筹集保障性住房 112.8 万套(间)，占年度计划的 66.2%，完成投资 1183 亿元。

目前，多数城市的存量房收储还在筹备和房源征集阶段，已完成收储甚至已转化为保障房并投入运营的城市并不多，仅有的多为重庆、福州等首批租赁住房贷款支持计划的试点城市，项目大多用于配租而非配售。比如重庆，今年年初，重庆市属国企共收购 7 个项目，合计 4207 套房源，目前已有多个公寓项目投入租赁运营。再比如福州，安住发展已收购了约 5000 套存量住房，房源分散于福州四个主城区鼓楼、台江、晋安、仓山，覆盖 106 个小区，计划于 2025 年底前分多个批次装修入市。随着越来越多的城市发布收储细则，明确征集房源要求，叠加保障性住房再贷款支持加力，下半年存量房收储有望取得更多实质性进展。

表：2024 年以来重点城市存量房收购进展

城市	规模	区域	运营主体	用途
福州	106 个小区 5000 套	四个主城区	福州安住发展有限公司	保障性租赁住房
重庆	7 个项目 4207 套房源	主城区	重庆嘉寓房屋租赁公司、 重庆建渝住房租赁基金	保障性租赁住房
天津	4 个项目 1826 套	滨海新区	天津滨海新区建设投资集团地产公司	保障性租赁住房
青岛	7 个项目 2319 套	-	青岛建融投资置业有限公司	保障性租赁住房

资料整理：CRIC

免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。