



上海城市更新成立百亿引导基金，租赁住房或为新机遇

研究员/朱一鸣、唐嫣蓓

2022-1

克而瑞研究中心

上海城市更新成立百亿引导基金，租赁住房或为新机遇

2022年1月

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/朱一鸣、唐嫣蓓

导读：

未来城市更新的发展或以旧改为基础，结合城市更新与租赁住房为新的增长点，形成多样性市场供应

前言：

改革开放以来，在上海市政府的不懈努力下已完成了城市中诸多旧改项目，现阶段城市从“增量时代”转化为“存量时代”，上海已进入了新一轮城市更新。今年6月上海成立800亿城市更新基金后，12月17日上海联合五大房企又成立百亿城市更新引导基金，并明确未来基金投资领域将聚焦于上海市城区的旧城改造、历史风貌保护、租赁住房等城市更新项目。

一、旧改30年，中心城区进入最后阶段

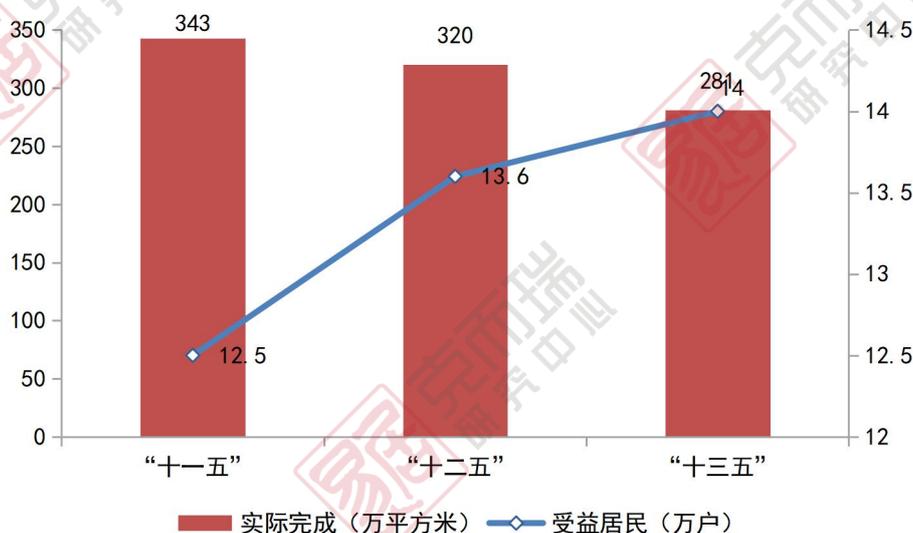
相较其他核心城市，上海城市更新之路起步较早且稳步推进，迄今为止已走过近30个年头。一直以来城市更新主要以“旧改”为主，从1992年起上海就开始了“365棚改计划”等大规模的旧改更新工作。进入21世纪后，上海市府总结了“365棚改计划”的经验，主要以“拆、改、留”等方式对二级旧里一下房屋进行改造，并在2001年发布了《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》（市府111号令）。

随着“旧改”细则逐渐完善，上海开始步入城市更新计划，自2015年5月15日发布《上海市城市更新（实施）办法》后，上海就开始更系统化的规范城市更新工作构建，以“试点试行”的方式推进城市更新的实践发展。

从“十一五”至“十三五”期间，中心城区二级旧里以下房屋改造总受益居民超 40 万户，其中“十一五”期间中心城区实际完成 343 万平方米；“十二五”期间完成 320 万平方米；“十三五”期间完成 281 万平方米。

此外，根据《上海市住房发展“十四五”规划》将在 2022 年末，全面完成中心城区成片二级旧里以下房屋改造，约 110 余万平方米。“十四五”期间，力争提前全面完成中心城区零星二级旧里以下房屋改造约 48.4 万平方米、受益居民约 1.7 万户。一系列数据与政策均反映“十四五”期间，上海中心城区旧改已进入最后阶段。

图：上海中心城区改造二级旧里以下房屋情况



资料来源：CRIC 整理

二、城市更新资金难，“创新金融+”推动市场资金

长久以来，城市更新的高门槛都令一些房企望而却步，通常来说，城市更新项目都伴随着公共服务配套等一系列要求，资金压力大、投资期长，规划难度高，都是房企绕不开的问题。而城市更新的资金来源主要通过政府债、自有资金、银行贷款等方式进行，因此央企和本土国有企业可以充分发挥投融资效应及政府沟通上的优势。

随着，6 月上海成立 800 亿城市更新基金与 12 月 17 日 100.02 亿城市更新引导基金先后落地，“创新金融+”模式正式进入上海城市更新。据住建部部长王蒙徽专访表示，未来政府也将积极地探索城市更新新机制，以相应的金融、财税、土地等政策体系，推动实施城市更新行动。

事实上，仅城市更新基金很难撬动整个上海城市更新的旧改资金问题，但此次引导基金参与企业多以地方国企为主，其引入创新金融+城市更新的模式，一方面是政府作为尝试加大金融政策支持力度，另一方面是利用地方国企背景推动市场资金进入。

表：上海城市更新引导基金股东

序号	合伙人名称	出资金额（亿元）	合伙人类型
1	国泰君安创新投资有限公司	0.01	普通合伙人
2	上海地产城市更新投资管理有限公司	0.01	普通合伙人
3	上海世博土地控股有限公司	40	有限合伙人
4	上海招商置业有限公司	20	有限合伙人
5	上海万科企业有限公司	20	有限合伙人
6	中交房地产集团有限公司	20	有限合伙人

数据来源：招商蛇口公告、CRIC 整理

三、结合租赁住房，寻找城市更新新机遇

就当前来说，结合《上海市住房发展“十四五”规划》与此次城市更新引导基金公告，已明确指明未来投资方向主要分为三类：

一是，上海市城区的旧城改造。根据上海市新闻发布会介绍，未来“十四五”期间，将全力以赴加大推进力度，坚决完成成片二级以下旧里收尾歼灭战。在最新一轮的城市更新中，上海中心城区的旧改已接近尾声。其次，今年8月31日住建部发布禁大拆大建通知，现阶段该政策对上海旧改未造成影响，但长期来看立项将逐渐收紧。在这些背景下，旧城改造已进入最后阶段，而房企应抓住旧改最后窗口期，积极配合政府进入城市更新赛道。

二是，历史风貌保护。上海最早“历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例”于本世纪初通过，在不断实践当中，政府已于2019年修订了最新版本的条例。在房企方面，进入历史风貌保护多以本土房企为主，如瑞安房地产在上海新天地项目。其主要原因为，房企除了需要拥有进入历史风貌保护的合格资质以外，还需兼顾城市区域功能，而本土房企对当地人文与地理环境有更深入的了解。

三是，租赁住房。随着各类新市民的导入，对上海住房提出了多样化的需求，因此政府对租赁住房供应力度明显加大。在“十三五”期间已建设各类租赁住房约70万套（间）的基础上，“十四五”又新增租赁住房42万套（间、宿舍床位），占“十四五”期间住房供应总套数40%，并形成规模化住房租赁模式。

在《上海市住房发展“十四五”规划》中提出，结合城市更新，在满足结构、消防和治安管理等安全底线的前提下，支持存量房屋依规改建转化为租赁住房。现阶段租赁住房的发展主要还是依托有央企、国企背景的企业，但其主要目的是为了**盘活闲置土地、存量房屋等住房资源**，吸引更多的市场主体，来参与城市更新中的租赁住房建设。

表：部分上海城市更新中租赁住房项目

企业	区域	项目名	项目详情
上海市虹口公共租赁住房投资运营有限公司	虹口	中湾公寓	由经济型酒店改建为宿舍型保障性租赁住房，其中53间宿舍配置床位138张，定向供应给虹口区城市建设发展有限公司的环卫、绿化养护等一线职工。
华润（有巢）	松江泗泾镇	有巢国际公寓	上海第一例上市供应的集体土地入市试点新建租赁住房项目，以单身居住场景为主力户型，配备4种户型。35平方米一室户共800多间，40平方米一室户200多间，60平方米的一室户、两室一厅共120多间
上海派米雷投资（集团）有限公司	松江泗泾镇	LINK 新界未来社区	上海松江集体土地入市建设租赁住房试点项目，已被纳入松江区人才公寓项目，符合条件的人才将根据G60人才积分的分值，获得相应租房补贴。社区可提供600套精装租赁住房，解决近千人的居住问题。
张江集团	浦东张江科学城	张江纳仕国际社区	上海首个租赁住房项目，围绕张江由“园区”向“城区”的转变，是张江科学城建设的重要功能保障性项目，也是满足张江科学城人才居住需求的重要举措。近4000套租赁住房，以满足不同层次海内外人才的居住需求。

资料来源：CRIC 整理

总结：

城市更新首次进入“十四五”规划，政府相继发布相关政策大力支持城市更新拓展。综合来看，城市更新主要问题在于**资金短缺和盈利慢**，此次两项上海城市更新基金只是**众多政策红利的试点先锋**。基于此，央企、国企以及一些具有城市更新改造经验的房企或将更具优势。在未来城市更新中，继续**提高居民居住条件，提供多样性居住模式**将为主要方向。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·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。