

魔方观察

MOFANG INSIGHTS

2022

追踪行业动态
输出专业视点

【10月刊】

OCTOBER ISSUE

魔方生活服务集团

目录

一、行业资讯.....	2
魔方观察 上海：合理支持刚性和改善性住房需求，加大保障性租赁住房建设筹措力度 .	2
魔方观察 二十大报告再强调“租购并举” 住房制度建设将提速.....	9
魔方观察 广州：支持城中村规模化整租运营	15
魔方观察 成都：关于进一步明确居民自有住房用于保障性租赁住房有关事项的通知 ...	21

一、行业资讯

第一期 (1001-1009)

魔方观察 | 上海：合理支持刚性和改善性住房需求，加大保障性租赁住房建设筹措力度

魔方生活服务集团 10月10日

#周度资讯概览#

政策热点

地方篇——

- ①上海：合理支持刚性和改善性住房需求，加大保障性租赁住房建设筹措力度
- ②北京：鼓励利用现状建筑改建保障性租赁住房
- ③佛山：保障性租赁住房管理办法出台
- ④青岛：进一步规范集中式保障性租赁住房建设、装修配套及样板间验收工作

行业动态

- ①上海已建设筹措保障性租赁住房 36.3 万套
- ②深圳、宁波和福州开启第三批次集中供地
- ③西安：首批用于“保租房”居民存量住房房源公布
- ④建设银行拟出资设立住房租赁基金，募集规模 300 亿元

No.1

上海：合理支持刚性和改善性住房需求，加大保障性租赁住房建设筹措力度

上海市人民政府文件

沪府规〔2022〕12号

上海市人民政府关于印发《上海市 助行业强主体稳增长的若干政策措施》的通知

各区人民政府，市政府各委、办、局：

现将《上海市助行业强主体稳增长的若干政策措施》印发给你们，请认真按照执行。

9月28日，上海市人民政府印发《上海市关于助行业强主体稳增长的若干政策措施》提出，合理**支持刚性和改善性住房需求**，加强住宅项目建设交付保障，加大保障性租赁住房建设筹措力度，着力构建“**一张床、一间房、一套房**”的多层次租赁住房供应体系，确保房地产市场平稳健康发展

No.2

北京：鼓励利用现状建筑改建保障性租赁住房



9月30日，北京市人民政府办公厅印发《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见（试行）》的通知，**鼓励产业用地混合利用**，单一用途产业用地内，可建其他产业用途和生活配套设施的比例不超过地上总建筑面积的30%，用于零售、餐饮、宿舍等生活配套设施的比例不超过地上总建筑面积的15%。重点功能区及现状轨道站点周边，在符合规划、权属不变、落实建筑规模增减挂钩要求、满足安全要求的前提下，**鼓励利用现状建筑改建保障性租赁住房**。

佛山：保障性租赁住房管理办法出台



为有效缓解新市民、青年人等群体住房困难问题，佛山制定了《佛山市保障性租赁住房管理办法》并于日前正式印发。佛山将加强保障性租赁住房建设、出租、运营管理，进一步完善住房保障体系。其中，《办法》规定，保障性租赁住房租金年度上涨幅度**不超过 5%**；对享受年度财政资金支持的项目，享受财政资金支持停止后，其当年租金涨幅**不超过**享受财政资金支持前一年租金的 **5%**。

No.4

青岛：进一步规范集中式保障性租赁住房建设、装修配套及样板间验收工作



9月30日，青岛市住房和城乡建设局印发实施《青岛市集中式保障性租赁住房建设和室内装修配套导则》，《导则》在《住房和城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标〔2021〕19号）的基础上，对保障性租赁住房建设、公共部位配套及装修、户内配套及装修、样板间验收流程等方面进行了明确细化。

青岛市集中式保障性租赁住房建设应遵循“经济环保、功能适用、安全耐久”的原则，符合相关规范及标准的要求，与区域周边环境相协调。室内装修及配套应简洁大方、便捷耐用，做到与建设工程同步设计、同步施工、同步交付使用。鼓励推广应用先进成熟、经济适用、安全可靠的新技术、新工艺、新材料、新设备；积极推行住宅设计的标准化、多样化，采用通过质量认证和能效标识的产品，提高工程质量。让新市民、青年人租得上的同时，也能住得好。

▶ 行业动态 ◀

No.1

上海已建设筹措保障性租赁住房 36.3 万套

9 月 29 日,上海举行“奋进新征程 建功新时代”党委专题系列第六场新闻发布会,会议上相关负责人表示,保障性租赁住房加快筹措供应,着力缓解新市民、青年人阶段性住房困难。通过新建、配建、改建、改造、转化等多种渠道,将区位优势、交通便利、职住平衡的优质地块用于保障性租赁住房,跑出保障性租赁住房建设的加速度。全市保障性租赁住房累计建设筹措 **36.3 万套**、供应 **18.6 万套**。

No.2

深圳、宁波和福州开启第三批次集中供地

2022 年 9 月 24-30 日,深圳、宁波和福州开启第三批次集中供地,深圳成交**涉租赁建面约 4.74 万方**,其中三宗地块配建公共租赁住房,两宗溢价竞企业自持面积;宁波成交**涉租赁建面约 27.92 万方**,其中三宗纯租赁用地和一宗部分地块配建租赁用地,全部用于建设保障性租赁住房;福州成交**涉租赁建面约 1.56 万方**,其中一宗纯租赁用地用于建设保障性租赁住房,一宗用于建设租赁住房。

No.3

西安：首批用于“保租房”居民存量住房房源公布



西安市住房和城乡建设局
西安市轨道交通建设办公室

首页

新闻

政府信息公开

服务

互动

请输入搜索关键词

首页 / 政府信息公开 / 政府信息公开目录 / 政策解读 / 正文

居民存量住房用于保障性租赁住房操作流程（房源申请）

索引号	1161010001335318XX/2022-001094	发布日期	2022-09-28 22:23	来 源	住房和城乡建设局
内容概述	8月19日市住建局出台了《西安市保障性租赁住房资格审核及分配暂行规定》及《西安市居民存量住房用于保障性租赁住房操作指南》，对我市保障性租赁住房的资格审核分配和存量住房用于保障性租赁住房进行了明确规定，该项工作受到社会广泛关注。今日，市保障性住房管理中心统一公布首批符合条件的存量住房用于保障性租赁住房房源，有需求的市民朋友们可按照以下条件 and 流程进行保租房申请啦！				

9月28日，西安市住建局发布**首批符合条件的存量住房用于保障性租赁住房房源**。

据西安市保障性住房管理中心介绍，8月19日西安市住建局出台了《西安市保障性租赁住房资格审核及分配暂行规定》及《西安市居民存量住房用于保障性租赁住房操作指南》，对西安市保障性租赁住房的资格审核分配和存量住房用于保障性租赁住房进行了明确规定，该项工作受到社会广泛关注。8月29日开始，全市开展了存量住房用于保障性租赁住房的入库申请审核工作。据了解，首批符合条件的存量住房由西安市保障性住房管理中心统一公布，用于保障性租赁住房房源。

No.4

建设银行拟出资设立住房租赁基金，募集规模 300 亿元

9月23日，建设银行公告称将拟出资设立住房租赁基金。据了解，基金募集规模为人民币 300 亿元，其中建设银行认缴人民币 299.99 亿元，子公司建信信托有限责任公司下属的全资子公司认缴人民币 0.01 亿元。据悉，该基金的目标定位及投向为：通过投资房企存量资产，改造为租赁住房，增加市场化长租房和保障性租赁住房供给，探索租购并举的房地产发展新模式。

第二期 (1012-1016)

魔方观察 | 二十大报告再强调“租购并举” 住房制度建设将提速

魔方生活服务集团 10 月 17 日

#周度资讯概览#

政策热点

国家篇——

①二十大报告再强调“租购并举” 住房制度建设将提速

地方篇——

①上海：发布 2022 保障性租赁住房合同示范文本

②泉州：住建局等 5 部门联合出台租赁住房新规

行业动态

①天津保租房 REITs 项目正式启动

②魔方再获克而瑞中国住房租赁企业品牌传播力榜第一名

政策热点-全国篇

No.1

二十大报告再强调“租购并举” 住房制度建设将提速



10月16日，中国共产党第二十次全国代表大会在北京人民大会堂开幕，习近平总书记代表十九届中央委员会向大会作报告。报告在回顾过去新时代十年变革的基础上规划了我国未来五年乃至更长时期的党和国家事业发展的目标任务和大政方针。其中，针对住房市场的相关表述为“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，**加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。**”

在业内人士看来，在租购并举的住房制度方面，过去五年是积极探索、打好基础的五年，而新的五年则是继续探索、追求高质量发展的五年，也是围绕中国式现代化发展目标的提速五年。

No.1

上海：发布 2022 保障性租赁住房合同示范文本

您的位置： 首页 > 政务公开 > 政策文件 > 主动公开文件 > 住房保障

关于推行使用《上海市保障性租赁住房租赁合同示范文本（2022 个人版）》和《上海市保障性租赁住房租赁合同示范文本（2022 单位版）》的通知

（2022年09月30日）



沪房保障〔2022〕112号

关于推行使用《上海市保障性租赁住房租赁合同示范文本（2022 个人版）》和《上海市保障性租赁住房租赁合同示范文本（2022 单位版）》的通知

近日，上海市房屋管理局、上海市市场监督管理局发布上海市保障性租赁住房租赁合同示范文本(2022 个人版) 及 (2022 单位版)。该发布进一步规范保租房住房租赁合同文本，保障租赁双方合法权益。

No.2

泉州：住建局等 5 部门联合出台租赁住房新规

索引号	QZ00116-0200-2022-00149	主题分类	法规规章和规范
发布机构	泉州市住房和城乡建设局等5部门	文号	泉建规〔2022〕4号
公文生成日期:	2022-09-01		
标题:	泉州市住房和城乡建设局等5部门关于印发《泉州市保障性租赁住房建设与管理规定》的通知		
内容概述:	泉州市住房和城乡建设局等5部门关于印发《泉州市保障性租赁住房建设与管理规定》的通知		
有效性:	有效		

泉州市住房和城乡建设局等5部门关于印发《泉州市保障性租赁住房建设与管理规定》的通知

发布时间: 2022-09-20 09:16 | 阅读量: 159



各县（市、区）人民政府，泉州开发区、台商投资区管委会，市直有关单位：

《泉州市保障性租赁住房建设与管理规定》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

泉州市住房和城乡建设局

泉州市发展和改革委员会

泉州市财政局

泉州市自然资源和规划局

国家税务总局泉州市税务局

2022年9月1日

近日，泉州市住建局等 5 部门联合出台《泉州市保障性租赁住房建设与管理规定》，对中心市区（鲤城区、丰泽区、洛江区、泉州开发区、泉州台商投资区）管理范围内的租房的**规划、建设、供应、运营、监督和管理**作出明确要求。该规定自 2022 年 10 月 1 日起施行，有效期至 2027 年 9 月 30 日。

▶ 行业动态 ◀

No.1

天津保租房 REITs 项目正式启动

10月9日，观点新媒体获悉，天津泰达人才安居有限公司作为招标人，披露“保障性租赁住房公募 REITs 项目公募基金管理人及资产支持专项计划管理人采购项目竞争性磋商公告”。

据了解，天津泰达人才安居有限公司于公告中表示，招募保障性租赁住房公募 REITs 项目公募基金管理人及资产支持专项计划管理人，**项目资金来源为自筹**。这也标志着天津市正式启动保障性租赁住房基础设施公募 REITs 发行工作，该项目**资金来源为其他资金（国有资金）**。

资料显示，天津泰达人才安居有限公司成立于 2020 年 8 月 10 日，注册资本 2 亿元人民币，法定代表人张亚斌，天津经济技术开发区国有资产监督管理局 100%控股。

No.2

魔方再获克而瑞中国住房租赁企业品牌传播力榜第一名

近日，克而瑞租售发布了9月中国住房租赁企业品牌传播力榜，魔方生活服务集团仍然位列榜首，稳居第一。

本品牌传播力榜主要是从品牌运营、品牌传播、搜索指数及舆情监测等内外四个维度进行月度品牌监测，按照权益比重计算分数，进行排名。魔方生活服务集团在这四个维度均有不错的表现。



2022 SEPT.

排名	品牌	指数	排名浮动
1	魔方生活服务集团	90.78	-
2	领寓	88.30	↑1
3	雅诗阁	86.60	↓1
4	城家	80.46	-
5	万科泊寓	79.43	↑4
6	龙湖冠寓	72.66	↑8
7	乐乎公寓集团	68.61	-
8	朗诗寓	66.68	↑5
9	微领地集团	63.55	↑8
10	华润有巢	61.04	↓5

魔方观察 | 广州：支持城中村规模化整租运营

魔方生活服务集团 10 月 24 日

#周度资讯概览#

政策热点

地方篇——

- ①广州：支持城中村规模化整租运营
- ②深圳：旧改项目保障房配建新规公开征求意见
- ③常州：出台租房安全管理条例，重点治理“群租房”难题

行业动态

- ①上海临港科技城保障性租赁住房 REITs 启动
- ②建设银行发布关于加快信贷投放精准服务实体经济的公告，拟出资 300 亿设立住房租赁基金

政策热点-地方篇

No.1

广州：支持城中村规模化整租运营

**广州市人民政府**
The People's Government of Guangzhou Municipality

首页 政务公开 政务服务 互动交流 营商环境 魅力广州

搜索 

广州市行政规范性文件统一发布平台

当前位置：首页 > 广州市行政规范性文件统一发布平台 > 市部门规范性文件 > 广州市住房和城乡建设局

统一编号：GZ0320220072	文号：穗建规字〔2022〕11号
实施日期：2022年10月20日	失效日期：2027年10月20日
发布机关：广州市人民政府办公厅	文件状态：有效

广州市住房和城乡建设局关于印发支持专业化规模化住房租赁企业提升“城中村”租赁住房品质指导意见的通知

     996

穗建规字〔2022〕11号

广州市住房和城乡建设局关于印发支持专业化规模化住房租赁企业提升“城中村”租赁住房品质指导意见的通知

各区人民政府、各有关单位：

为多渠道筹集租赁住房房源，有效提升“城中村”租赁住房品质，现将《广州市住房和城乡建设局关于支持专业化规模化住房租赁企业提升“城中村”租赁住房品质的指导意见》印发给你们，请认真按照执行。

特此通知。

广州市住房和城乡建设局
2022年9月21日

10月20日，广州发布《关于印发支持专业化规模化住房租赁企业提升“城中村”租赁住房品质指导意见的通知》。《意见》提出，在村民自愿的基础上，支持专业化规模化住房租赁企业参与“城中村”房源整租运营。具体方式包括村集体经济组织、村民自主成立专业化规模化住房租赁企业运营租赁房源；村集体经济组织、村民以入股形式与专业化规模化住房租赁企业合作运营租赁房源；村集体经济组织、村民将租赁房源委托专业化规模化住房租赁企业运营。

深圳：旧改项目保障房配建新规公开征求意见

深圳市规划和自然资源局

信息公开

政务服务

互动交流

业务主页

当前位置： 首页 > 信息公开 > 公告公示

深圳市规划和自然资源局关于公开征求《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定（征求意见稿）》意见的通告

来源： 深圳市规划和自然资源局 日期： 2022-09-30 【字号： 大 中 小】

为落实我市安居工程建设要求，多渠道增加保障性住房供应，根据《中共中央办公厅国务院办公厅关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》、《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》、《深圳经济特区城市更新条例》等有关规定，我局起草了《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》（征求意见稿），为保障公众的知情权和参与权，提高文件修改质量，根据《深圳市行政机关规范性文件管理规定》（市政府令第305号），现就《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》（征求意见稿）公开征求社会公众意见，有关单位和各界人士可在2022年10月30日前，通过以下两种方式反馈：

（一）通过信函方式将意见寄至：深圳市福田区红荔西路土地房产交易大厦1032室，联系人：张工，联系电话：0755-23965982（邮编518000），并在信封上注明“规范性文件征求意见稿”字样。

（二）通过电子邮件方式将意见发送至：tanyx@pnr.sz.gov.cn。

附件：1.深圳市城市更新项目保障性住房配建规定（征求意见稿）
2.深圳市城市更新项目保障性住房配建规定（修订说明）

深圳市规划和自然资源局
2022年9月30日

近日，深圳市规划和自然资源局发布《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定（征求意见稿）》（以下简称为意见稿），主要围绕六个方面：一是全面对接国家住房保障体系，二是优化调整政策适用对象，三是整合不同政策中的配建比例要求，四是简化配建比例计算规则，五是建立统筹安排搬迁安置用房有关规则，六是衔接国土空间规划优化保障性住房配建空间范围图。《征求意见稿》将空间范围图氛围一类地区、二类地区和三类地区，其中一类地区总面积 421 平方公里，占比 36.5%；二类地区总面积 294 平方公里，占比 25.5%；三类地区 439 平方公里，占比 38.0%。

此外，《意见稿》对相关区域内的保障房配建比例也进行了详细规定，**一类地区的旧改项目保障性住房配建比最高为 33%，最低为 13%，按照分改造类型以及分级地区进行了详细划分。**

常州：出台租房安全管理条例，重点治理“群租房”难题、



10月19日下午，常州市人大举行新闻发布会，对将于2023年7月1日起施行的《常州市租赁住房安全管理条例》进行了解读。其中明确租赁当事人安全责任。条例明确出租人是租赁住房安全的第一责任人，应当保障租赁住房建筑结构、供电、燃气、消防设施、室内空气质量等方面符合安全要求。集中居住规模较大的，出租人还应当建立相应的管理制度，配备管理人员；安装视频监控，保证设施正常运行；采取有效隔音降噪措施；配备消防设施，安装燃气泄漏安全保护装置等。同时也要求承租人承担住房使用中的安全责任。

此外，规范住房租赁市场。明确转租住房五套（间）的应当依法办理市场主体登记，将“二房东”纳入市场规范管理；对房地产经纪机构违法中介、代理行为设置罚则，避免禁止出租的住房和违法隔断使用的住房流入住房租赁市场。同时鼓励发展住房租赁市场，保障安全房源的供给，为承租人提供更多优质选择等。

▶ 行业动态 ◀

No.1

上海临港科技城保障性租赁住房 REITs 启动

日前，上海临港科技城 **D03-01 地块**保障性租赁住房公募 REITs 已启动招标。临港新片区临港科技城 D03-01 地块是上海临港新城投资建设有限公司全资拥有的上海宜浩置业有限公司在 2021 年年初以 22590 万元底价竞得的地块。出让文件显示，该地块东至规划群欣路，南至海洋七路，西至 D03-02 地块，北至木荷路。出让面积为 27255.5 平方米，容积率为 2.4，计容面积 65413.2 平方米。该地块建成后的租赁住房套数下限为 1308 套，计划于 2023 年 1 月底竣工。

No.2

建设银行发布关于加快信贷投放精准服务实体经济的公告，拟出资 300 亿设立住房租赁基金

股票代码：601939

股票简称：建设银行

公告编号：2022-036



中国建设银行
China Construction Bank

中国建设银行股份有限公司 关于加快信贷投放精准服务实体经济的公告

本行董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2022 年以来，中国建设银行股份有限公司（以下简称“本行”）坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署以及监管部门要求，强化大行责任担当，通过完善经营管理机制、成立信贷投放工作专班等举措，聚焦国民经济重点领域和薄弱环节，加大信贷投放，靠前、精准发力，支持疫情防控和经济社会发展取得积极成效。

10 月 16 日，建设银行发布关于加快信贷投放精准服务实体经济的公告。公告显示，建设银行拟出资人民币 **300 亿元** 设立住房租赁基金，探索租购并举的房地产发展新模式。据悉，该行信贷规模实现较快增长。截至 2022 年 9 月末，本行人民币贷款**近 20 万亿元**，较上年末增加人民币 2.1 万亿元，同比多增近人民币 5,200 亿元。

魔方观察 | 成都：关于进一步明确居民自有住房用于保障性租赁住房有关事项的通知

魔方生活服务集团 10月31日

#周度资讯概览#

政策热点

地方篇——

- ①成都：关于进一步明确居民自有住房用于保障性租赁住房有关事项的通知
- ②南宁：符合条件的保障性租赁住房承租人子女可落户就近入学

行业动态

- ①北京已建设筹集保障性租赁住房十万余套，完成全年任务的71%

► 政策热点-地方篇 ◀

No.1

成都：关于进一步明确居民自有住房用于保障性租赁住房有关事项的通知



近日,成都市保障性租赁住房工作领导小组办公室关于**进一步明确居民自有住房用于保障性租赁住房有关事项的通知**。《通知》中明确了住房具备基本入住条件的**认定标准、144平方米(含)以上住房按间出租、已有租约住房申请用于保障性租赁住房以及租金定价标准、审核和房源退出流程**等内容。

No.2

南宁：符合条件的保障性租赁住房承租人子女可落户就近入学



10月28日，从南宁市住房和城乡建设局获悉，南宁市保障性租赁住房工作领导小组及住房租赁市场发展工作领导小组下发《关于落实保障性租赁住房承租人相关权益保障的通知》。

通知称，为加快发展保障性租赁住房，**符合条件的**保障性租赁住房承租人子女，可享受**义务教育、落户、医疗、养老、住房公积金**等方面的权益。符合条件的保障性租赁住房承租人子女，可在入学当年按南宁市教育局印发的关于做好义务教育阶段学校招生入学工作的通知的有关规定享有就近入学的权益。

▶ 行业动态 ◀

No.1

北京已建设筹集保障性租赁住房十万余套，完成全年任务的 71%



10月28日，北京市住建委官网发布2022年市政府工作报告重点任务清单及实事项三季度工作进展情况，其中提到，截至目前，建设筹集**保障性租赁住房106511套**，完成全年15万套（间）任务的**71%**；建设筹集其他**各类保障房62967套**，完成全年4万套（间）任务的**157%**；竣工**政策性住房81104套**，完成全年8万套（间）任务的**101%**。

- THANKS -

魔方生活服务集团是中国住房租赁行业的奠基者之一，是中国一、二线城市规模领先且快速增长的租住服务企业，是中国新生代租住生活方式的倡导者。

魔方生活服务集团自2009年创立伊始，始终践行中央部委“住有所居、住有宜居”的发展指引，并秉承“聚焦租住本质、做行业领导者”的愿景，以“改善城市居住环境，创享美好租住生活”为使命，致力于为城市新市民、新青年解决阶段性住房问题，提升租住生活体验与质量，同时为国企、开发商等存量资产持有者打造全链资产管理方案、提供健康稳定资产回报。

以优质服务为核心，以数字化管理为驱动，魔方生活服务集团为新生代年轻消费人群打造了安全、便捷、舒适、友好的社群生活方式。截至目前，集团业务已覆盖全国20余个主要城市。



Copyright by Cubic City Service Apartment Group Holdings Limited. ®