

# 上海市保障类住房运营管理的难点分析与对策建议

## Analysis of the Difficulties and Countermeasures for the Operational Management of Affordable Housing in Shanghai

陈月浩 盛开艳 CHEN Yuehao, SHENG Kaiyan

**摘要** 简要分析上海保障类产权住房和保障类租赁住房运营管理现状,重点研究上海保障性租赁住房运营管理难点,围绕如何兼顾精准定向供应和资源公平分配、租户可负担和企业可持续、长期稳定租期和房源循环使用等问题,提出上海保障性租赁住房运营管理应当在坚持规划引领的前提下,坚持政府引导、企业参与、以人为本、持续发展,妥善处理政府与市场、成本与收益的关系,通过建立供需对接的运营管理服务机制、创新可持续的资金保障机制、强化市区协同部门联动管理、构建共建共治共享的社区治理格局等,多措并举提升运营管理服务水平。

**Abstract** This article briefly analyzes the current situation of the operation and management of affordable property rights housing and affordable rental housing in Shanghai, focusing on the difficulties in the operation and management of affordable rental housing in Shanghai. Issues such as balancing targeted supply and fair resource allocation, affordability for tenants and sustainability for enterprises, long-term stable leases, and the circular use of housing resources are addressed. It proposes that the operation and management of affordable rental housing in Shanghai should under the premise of planning guidance, adhere to government guidance, enterprise participation, be people-oriented and sustainable, and properly handle the relationship between the government and the market, and costs and benefits. By establishing a supply-demand docking operation and management service mechanism, innovating sustainable funding guarantee mechanisms, strengthening the coordinated management of urban and district departments, and building a community governance pattern of co-construction, co-governance and sharing, multiple measures should be taken to improve the level of operation and management services.

**关键词** 住房保障;保障性租赁住房;运营管理

**Key words** housing security; affordable rental housing; operation and management

文章编号 1673-8985 (2024) 05-0014-05 中图分类号 TU984 文献标志码 A

DOI 10.11982/j. supr. 20240503

### 作者简介

陈月浩  
上海视觉艺术学院  
副教授,博士  
cyuehao@163.com  
盛开艳  
上海市住房和城乡建设管理委员会  
政策研究室副主任,硕士

住房保障是重大的民生问题,也是重要的发展问题。党的二十大报告指出:“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。”2023年11月,习近平总书记在上海考察期间专程前往保障性租赁住房社区——闵行区新时代城市建设者管理者之家项目调研,并强调:“要践行人民城市理念,不断满足人民群众对住房的多样化、多元化需求,确保外来人口进得来、留得住、住得安、能成业。”党中央战略部署和总书记重要指示为开展住房保障相关研究提供了根本遵循。

## 1 国家与上海市有关保障类住房的政策框架

### 1.1 国家有关保障类住房的主要政策

近年来,党中央、国务院立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局,持续完善住房保障顶层设计,潜心打造更有温度的住房保障体系,努力促进实现人民住有所居。2021年,国务院印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发〔2021〕22号),把解决新市民、青年人等群体住房困难问题摆上重要议事日程,要求各地加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障

体系<sup>[1]</sup>。2023年,国务院又印发了《关于规划建设保障性住房的指导意见》(国发〔2023〕14号),要求推进配售型保障性住房建设,推动建立房地产业转型发展新模式。国家部委也出台了相关配套文件,形成了清晰完备的住房保障政策体系构架。

## 1.2 上海市有关保障类住房的政策框架

2000年以来,上海市按照“保基本、广覆盖、分层次、可持续”的要求,建立廉租住房、保障性租赁住房、共有产权保障房、征收安置住房“四位一体”的住房保障体系。截至2023年底,廉租住房累计受益家庭14.7万户,新增建设筹措保障性租赁住房约8.1万套(间)、新增供应约6.5万套(间),共有产权保障住房累计签约14.7万户<sup>[2]</sup>。

近年来,上海对照国家住房保障政策体系,结合上海实际,按照房屋权属关系,将住房保障体系分为保障类产权住房和保障类租赁住房。保障类产权住房包括共有产权保障房、征收安置住房和新启动的配售型保障性住房。保障类租赁住房包括廉租住房和保障性租赁住房(含市公共租赁住房<sup>[3]</sup>和其他享受政策支持租赁住房)(见表1)。

国家出台保障性租赁住房相关政策意见以来,上海把发展保障性租赁住房作为完善住房保障体系的重中之重,将面向新市民、青年人供应的公共租赁住房、单位租赁住房和其他各类享受政策支持的租赁住房全面纳入保障性租赁住房管理,出台了《关于加快发

展本市保障性租赁住房的实施意见》(沪府办规〔2021〕12号)以及有关保障性租赁住房项目认定、租赁管理、非居住存量房屋改建、规划土地管理、产业园区产业类项目配套建设等一系列政策文件。2022年11月,上海市人大常委会审议通过地方性法规《上海市住房租赁条例》,设置保障性租赁住房专章,为保障性租赁住房规范管理提供法制支撑。2023年以来,根据城市一线劳动者、来沪新就业、创业人员的住房租赁需求特点,创新思路方法,积极探索在保障性租赁住房等房源中升级打造一批“新时代城市建设者管理者之家”,相关政策文件正在编制中。上海市住房保障相关政策体系不断完善。

## 2 上海保障类住房建设与运营管理基本情况

根据上海市住房保障相关制度设计,保障类住房运营管理按照保障类产权住房和保障类租赁住房两类进行探讨。

### 2.1 上海保障类产权住房的运营管理

保障类产权住房产权属于或部分属于权利人。按照福利经济学中关于公共产品的理论,保障类产权住房属于具有排他性和部分竞争性的准公共产品,其公共性随着私人产权份额的增加而减弱。

共有产权保障房的供后管理上以基层社会治理为主,但由于区人民政府是房屋共有产权人之一,行政管理痕迹较重。根据《上海市共有产权保障住房管理办法》(沪府令2016第39号),区人民政府负责实施本辖区内共有产权保障住房的建设、供应、使用、退出以及监督管理等工作。在供后管理上,政府有权对共有产权保障房的使用和流转进行严格的监督,以确保公共资源的合理分配。在社区治理上,以人口“导入区”为主,依托社区协商共治、区域化党建等平台,纳入社区共治和城市网格化管理;“导出区”做好相应配合,特别在对违规使用的查处、原户籍所在的公共服务资源分配等方面,实现“两个区”的协调。

征收安置住房的权属完全属于权利人。权利人获得征收安置房产满3年后可作为存量二手住房上市交易。其供后管理与市场类产权住房更为接近,一般以物业管理为主,并纳入基层社会治理。但由于征收安置住房是针对特定人群的定向供给,在政策设计时已考虑到它承担了住房解困、增进民生福祉的历史重任以及城市建设、城市发展的必然承载,政府仍有投入一定行政管理资源的职责,包括交通、教育、医疗等公共配套投入等,同时也通过政策设计一定程度上控制房源上市流通,避免对产权市场形成冲击,让房屋回归保障属性。

新启动的配售型保障性住房是指保障家庭按照政府确定的销售价格购买,退出时由政府组织回购的住房,可以集中建设或者在商品房项目中配建。按照国家层面政策,配售型保障性住房重点面向住房困难的工薪收入群体以及城市需要引进的科技人员、教师、医务人员等,由各城市按需定建,确定供给规模,实行严格的封闭管理,出售后不可以上市交易。当前上海正在拟定配售型保障性住房房源筹措计划,尽可能选取交通便利、配套成熟的大型居住社区地块新建或通过存量房源转化、新建项目调整等方式筹措房源,目前尚未投入使用,且尚无运营管理实践。

### 2.2 上海保障类租赁住房的运营管理

保障类租赁住房的本质属性是租赁。当前上海保障类租赁住房主要有廉租住房和保障性租赁住房两类。

廉租住房主要为城镇户籍人口的经济、住房“双困”家庭提供住房租赁托底保障,对符合条件的申请家庭应保尽保,对应国家层面的公租房。上海廉租住房以租金配租为主,即对保障对象给予租金补贴,由其自行租赁市场化租赁房源,租金补贴由市区财政负担。相关部门主要做好申请审核和配租供应工作,并积极拓展廉租住房便民服务渠道。

保障性租赁住房主要面向在沪合法就业且住房困难的新市民、青年人以及城市一线劳动者。当前上海保障性租赁住房运营管理主体

表1 国家与上海市住房保障相关概念的对应关系  
Tab.1 Correspondence between national and Shanghai housing security concepts

体系	类型	国家概念	上海概念
住房保障体系	保障类产权住房	共有产权房	共有产权保障房
		—	征收安置房
	保障性租赁住房	配售型保障性住房	配售型保障性住房
		公租房	廉租房
保障类租赁住房	保障性租赁住房	保障性租赁住房(含公共租赁住房、单位租赁住房)	

资料来源:笔者自制。

主要是出租单位,即保障性租赁住房产权单位,或与保障性租赁住房产权单位签订协议取得完整的出租经营权和收益权的机构,由其做好项目供应和运营管理工作。相关房屋管理部门主要推动项目建设筹措供应、健全政策体系,编制规划蓝图、制定设计标准、建设服务平台以及推动创新试点等。保障性租赁住房纳入城市网格化管理和社区综合治理,由所在地的乡、镇人民政府及街道办事处、园区管委会等政府派出机构,对辖区内保障性租赁住房的使用管理情况建立巡查制度,落实属地管理责任。

### 3 上海市保障性租赁住房的运营管理及其难点分析

基于上述对上海保障类住房运营管理基本情况的分析,保障类产权住房和以租金配租为主的廉租住房涉及运营管理问题较少。本章主要研究保障性租赁住房运营管理的难点并提出对策建议。

#### 3.1 运营管理的主要做法

“十四五”期间,国家要求主要城市新增建设筹措保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例力争达到30%以上<sup>[4]</sup>。近年来,上海为落实国家工作部署,提出“十四五”期间新增建设筹措保障性租赁住房47万套(间)以上,到“十四五”期末累计建设筹措保障性租赁住房60万套(间)以上,其中,供应40万套(间)左右<sup>[5]</sup>。主要来源包括:集中新建全自持租赁住房、商品住房配建、非居住存量房屋改建以及已启动建设筹措的公共租赁房。面临保障性租赁住房大规模供应,如何做好运营管理,是政府、持有运营主体和社会共同面临的重要问题。

为加强保障性租赁住房运营管理,2022年,上海同时出台《上海市保障性租赁住房租赁管理办法(试行)》和《上海市保障性租赁住房项目认定办法(试行)》。其中,管理办法在供应条件、准入条件、配租规则、供应标准、资格审核、租期、租金及使用管理等方面做出

明确规定,如面向社会供应的保障性租赁住房,租赁价格需要设置在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下,租赁合同期限原则上不短于1年,最长不超过3年等。认定办法对既有租赁住房项目、新实施项目、相关财税水电支持政策均给予明确认定程序和指引。

出租单位作为保障性租赁住房运营管理主体,主要负责项目供应和运营管理。在项目供应方面,负责审核入住对象申请资格,签订房屋租赁合同,制定所在项目房源发布、入住、退租、日常运维等全过程管理制度等。相关项目住房租赁价格也由出租单位制定,并向项目所在地的区房屋管理部门备案。在运营管理方面,负责落实房屋维修保养和消防安全等责任,制定并落实防汛防台、安全巡查、培训和应急演练等各项制度,落实治安和人口管理要求等。

保障性租赁住房项目纳入城市网格化管理和属地社区综合治理体系。网格内综治、公安、城管等发挥“一张网”作用,建立保障性租赁住房管理联动机制,对项目使用管理情况进行专项检查,对存在的安全隐患、违法违规行为等进行督促整改,并纳入动态管理。属地社区以党建为引领,加强联建共建,搭建议事协商平台,引导出租单位、承租单位建立沟通机制,推动项目管理服务与社区基层基础设施建设、群众自治有机结合,营造共建共治共享的社区治理格局。

#### 3.2 运营管理的难点

上海保障性租赁住房运营管理的难点主要有3个方面。

(1)“精准定向供应”和“资源公平分配”难以兼顾

保障性租赁住房供应在政策中规定有集中配租和常态化配租两个阶段。其中,集中配租优先保障在本市无房且符合其他准入条件的对象,并为重点保障行业 and 单位职工预留优先申请的政策空间。在具体实践中,一些区房屋管理部门主动对接保障性租赁住房企业、街镇、园区和用工企业,探索联动的供需服务模

式。如在招商引资中会同地区经济部门,主动跨前服务企业,加大房源推介,通过宣传政策、收集需求、签定租赁意向书、落实租赁合同等环节实现精准、定向供应。但哪些单位可以作为重点保障行业和单位没有标准,各区标准不一,有的仅仅是从加快出租去化的角度出发推动单位包租,单位包租后如何强化单位入住人员管理的机制尚未形成。特别是缺乏面向建筑、交通、市政、环卫、绿化、物业、快递、外卖、家政、医护等城市建设运行和市民生活服务保障等行业一线职工的优先保障机制。在常态化配租阶段,缺少高效、及时的信息匹配渠道。虽已在“一网通办”平台设置了“我要租房”应用场景,但宣传力度仍然不足,且仍然存在供需信息不对称、供需衔接难等问题。

(2)“租户可负担”和“企业可持续”难以兼顾

《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》要求“本市面向社会供应的保障性租赁住房,租赁价格应当在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下”,且要求租金年增幅不高于5%、不高于同地段同品质同期监测市场租金增幅。而保障性租赁住房项目普遍投入大、租金收益率低、回本周期长。新建项目通常从企业以自有资金投入第一笔土地款,到项目进入稳定运营期,需要3—4年,项目回收期一般在20年以上。虽然建设运营保障性租赁住房可享受免缴城市基础设施费、开发贷利率打九折等政策优惠,但是土地成本占比较高,一次性投入较大,允许分期缴纳土地出让金的年限较短(目前最多允许2年)。2021年全市四类住宅组团用地(Rr4)保障性租赁住房建设的土地成本约占总投资成本的55%;其中郊区新建的Rr4保障性租赁住房土地成本占总成本比重约30%<sup>[6]</sup>。若以租赁方式获取土地,由于未取得权属证明,企业难以通过抵押贷款获得资金,仍有较大的资金投入负担。新建项目还需要缴纳质量保险费和物业维修资金。首次确定租金定价时出租单位支付给第三方的租金评估费用也较高。存量非居房源改建为保障性租赁住房,则面临

民水民电改造困难、资金投入大等问题。这些都造成无论是通过新建还是存量非居住房源改建的营租方式运营保障性租赁住房,均难以实现长期可持续的投资回报。此外,住房租赁收益率过低、投资回收期长,以租金收益进行相关权益性融资较为困难,国家层面对保障性租赁住房出租单位的税收减免、专项财政等支持力度也不足,加剧了企业的经营压力。这些都导致社会力量参与投资建设运营保障性租赁住房项目的积极性不高,制约了保障性租赁住房可持续发展。

(3)“长期稳定租期”与“房源周转循环使用”难以兼顾

目前,我国住房租赁合同契约周期多为1.0年,平均租赁周期与租赁市场较为成熟的国家相比偏短。有数据表明,德国的平均租赁周期长达11.0年,日本为5.2年,英国为2.5年<sup>[7]</sup>。我国住房租赁企业运营的租赁周期较长且稳定的房源也极少。租赁关系不稳定是租房人群面临的主要困境之一。通过发展具有稳定的租赁关系、稳定的居住环境的保障性租赁住房,不仅有利于建立租购并举的住房制度,也有利于为新市民、青年人在城市安居乐业提供基本住房保障,可有力促进新型城镇化更高质量发展。在阶段性房源有限的情况下,既要确保新市民、青年人能够长期租住在保障性租赁住房,同时又要尽可能保障随着城镇化进程加快而日益增加的新就业、初创业人员的租住需求,必须通过完善制度设计来提高保障性租赁住房房源周转率。这也将成为保障性租赁住房出租运营管理的一大难题。

#### 4 完善上海市保障性租赁住房运营管理的若干策略探讨

面对上述难点,保障性租赁住房运营管理应当坚持政府引导、企业参与<sup>[8]</sup>、以人为本、持续发展,妥善处理政府与市场、成本与收益的关系,多措并举提升运营管理服务水平。

##### 4.1 建立供需对接的运营管理服务机制

推动政府和市场主体形成共同参与保

障性租赁住房运营管理的统筹治理框架,统筹兼顾多元化主体目标与利益差异,创新多渠道、市场化资源要素集聚联动,调动多方参与主体间的沟通协同、有序运行,创新项目协商、研讨、对接方式。坚持需求导向,确立需求识别、房源适配、项目落定、供后评估系统发展思路<sup>[9]</sup>。科学把握需求人员规模、计划承租区位、计划租金水平、计划租期、房源套型组合结构、配套设施要求等。在项目落定工作中,将需求识别作为项目户型设计、运营管理方案、经济社会效益评价等工作的依据,从而形成实际需求、评估反馈和决策执行的直接对接机制,提高保障性租赁住房房源适配性,实现土地、资金等有限资源要素的效益最大化。按照属地化管理要求,推动产业集中地、有存量闲置房源的企事业单位与专业化保障性租赁住房建设运营企业建立长期合作关系,推动保障性租赁住房项目纳入所在地区、街道办事处和乡镇政府社区综合管理范畴,配强管理资源,规范物业服务<sup>[10]</sup>。

##### 4.2 创新可持续的资金保障机制

拓宽保障性租赁住房资金来源渠道,建议国家层面在保障性租赁住房融资等方面制定出台相关意见,引导保险机构、各类产业基金、上市公司资金及其他社会资金参与保障性租赁住房项目建设与运营,建议出台本市 Rr4 新建项目发行REITs(房地产投资信托基金)细则<sup>[11]</sup>等。通过提高保障性租赁住房整体贷款规模、成立住房租赁行业(产业)基金、保障性租赁住房项目负债不计入国企负债比率考核指标等措施有效降低融资成本。争取不同渠道、不同环节的相关费用减免:建议向国家层面争取出台针对保障性租赁住房的专项税收优惠政策,促进面向企业租户、个人租户实行一致的房产税、增值税优惠政策;建议向地方财政争取通过提供贷款贴息补助等方式加强政府政策支持;建议税务部门发布关于可享受保障性租赁住房税收优惠的企业资质认定口径和操作指引;建议强化对特定开发运营模式的税费支持,在专业化机构租赁企事业单位自

有闲置房源的过程中,对双方税费实施集成优惠,并进一步强化对以BOT模式开发的专业化机构的金融支持等<sup>[12]</sup>。此外,对 Rr4用地新建项目单一业主持有的房源,探索实行质量保险费、物业维修资金等缓缴、后续整体退出时一次性补齐的优惠政策;研究不同筹措渠道、不同状态认定为保障性租赁住房项目统一落实城市基础配套费返还优惠政策;研究与住宅小区相同的免缴垃圾清运费用措施,减轻出租单位的运营管理资金压力等。

##### 4.3 强化市区协同部门联动管理

明确市、区两级政府事权,市级政府更多发挥顶层设计作用,除统一引导保障性租赁住房规划建设基本方向外,致力于通过制定涵盖保障性租赁住房发展全生命周期的政策法规、具体实施细则和监管制度,实现政策制度的一站式供给。同时,统筹多元化主体参与保障性租赁住房发展的目标利益,监管各区保障性租赁住房发展目标任务完成度,并推动全市均衡发展。建议本市市级层面将决策权和执行权逐步向区政府转移,强化区级土地供应、保障性租赁住房运营管事权。区级及以下政府更多聚焦具体实施环节,发挥落实执行责任,在保证市级规划目标任务、相关政策制度有效落实的同时,发挥对市场主体参与保障性租赁住房全生命周期发展的引导和支持作用,根据各区保障性租赁住房的实际需求和住房租赁市场情况,细化落实具体的建设运营要求和支持政策措施。搭建部门联动管理平台,建立部门联动工作机制和联席会议制度,压缩政府审核流转周期,实现多部门并联审批<sup>[13]</sup>。

##### 4.4 构建共建共治共享的社区治理格局

在保障性租赁住房运营管理中强化党建引领,充分发挥党的组织优势,注重发挥各级党组织政治建设的统领作用、组织动员的引领作用、资源整合的穿透作用、破题攻坚的推动作用,形成破解难题、改善民生、凝聚群众的强大力量。将保障性租赁住房项目纳入城

市网格化管理和属地社区综合治理体系,针对不同类型保障性租赁住房,结合保障性租赁住房规模、结构、租期等特点,探索建立独立建制型、周边托管型、单位主导型等保障性租赁住房社区差异化治理形态,强化保障性租赁住房社区治理与人才工作、人口管理、营商环境、城市更新等工作联动,应急态与常态联动。加强日常管理,提供公共服务。因地制宜探索在大型租赁社区设立单独的居民区党组织和居民委员会,建立社区工作者队伍。加强项目所在区、街镇、社区、产权单位、运营单位、入住人员所在单位和所在行业党组织联建共建,搭建议事协商平台,完善相关工作机制,充分发挥各自职能优势,调动入住对象积极性,探索实践“党建引领,属地保障,行业管理机构、运营管理企业和入住人员积极参与”的治理模式<sup>[6]</sup>。

## 5 结语

未来,上海住房保障工作应以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,在市委市政府的坚强领导下,全面践行“人民城市人民建,人民城市为人民”重要理念,立足当前、着眼长远、顺势而为,全面谋划保障类产权住房和保障类租赁住房共同发展,助力打造人人都有人生出彩机会、人人都能有序参与治理、人人都能享有品质生活、人人都能切实感受温度、人人都能拥有归属认同的人民城市。

未来上海住房保障发展要坚持规划引领,统筹兼顾,坚持把保障类住房作为城市发展补短板、增活力的重要内容,纳入相关城市建设和有机更新相关发展规划,强化规划指标落实。注重职住平衡、合理布局,在中心城区、国家重点战略承载区、全市重点转型地区、各区核心区以及长期有建设任务的区域重点供应,并优先在配套成熟、交通便利、产业集中、人口集聚的区域选址。建立健全覆盖全生命周期的规划建设、筹措供应、运营管理协同机制。用好社会各方资源,努力形成多主体供给、多渠道保障、供应结构合理、多方协同共治的发展格局。

## 参考文献 References

- [1] 住房和城乡建设部,国家发展改革委,财政部,等.关于进一步规范发展公租房的意见[J].住宅产业,2019(9):70-72.  
Ministry of Housing and Urban Rural Development, National Development and Reform Commission, Ministry of Finance, et al. Opinions on further standardizing the development of public rental housing[J]. Residential Industry, 2019(9): 70-72.
- [2] 上海市住房和城乡建设管理委员会,上海市房屋管理局,上海市房地产科学研究院.上海市房地产业发展报告2024[M].上海:上海人民出版社,2024.  
Shanghai Municipal Commission of Housing and Urban Rural Development, Shanghai Housing Administration Bureau, Shanghai Real Estate Science Research Institute. Shanghai real estate development report 2024[M]. Shanghai: Shanghai People's Publishing House, 2024.
- [3] 上海市住房和城乡建设管理委员会,上海市房屋管理局,上海市发展改革委,等.上海市发展公共租赁住房的实施意见[Z].2021.  
Shanghai Municipal Commission of Housing and Urban Rural Development, Shanghai Municipal Housing Management Bureau, Shanghai Municipal Development & Reform Commission, et al. Implementation opinions on the development of public rental housing in Shanghai[Z]. 2021.
- [4] 中国政府网.国新办举行加快发展保障性租赁住房有关情况国务院政策例行吹风会[EB/OL].(2021-07-07)[2024-07-09].<https://www.gov.cn/xinwen/2021zccfh/26/index.htm>.  
The Chinese Government Website. The State Council Information Office held a regular policy briefing on accelerating the development of affordable rental housing[EB/OL].(2021-07-07)[2024-07-09].<https://www.gov.cn/xinwen/2021zccfh/26/index.htm>.
- [5] 上海市人民政府办公厅关于印发《上海市住房发展“十四五”规划》的通知[J].上海市人民政府公报,2021(19):38-46.  
Notice of the General Office of the Shanghai Municipal People's Government on issuing the 14th Five Year Plan for Housing Development in Shanghai[J]. Shanghai Municipal People's Government Gazette, 2021(19): 38-46.
- [6] 上海市住房和城乡建设管理委员会,上海市房屋管理局,上海市房地产科学研究院,等.引入社会力量参与新时代城市建设者管理者之家投资建设运营路径研究[R].2023.  
Shanghai Municipal Commission of Housing and Urban Rural Development, Shanghai Housing Management Bureau, Shanghai Real Estate Science Research Institute, et al. Research on the investment, construction and operation path of the new era urban builder manager's home by introducing social forces[R]. 2023.
- [7] 赵展慧.发展长租房市场须“两稳”[N].人民日报,2021-01-20(18).  
ZHAO Zhanhui. The development of the long-term rental housing market requires "two stabilizations"[N]. People's Daily, 2021-01-20(18).
- [8] 王玮.保障性租赁住房问题分析及实施路径探讨[J].中国房地产,2023(3):45-51.  
WANG Wei. Analysis of the issue of affordable rental housing and exploration of implementation paths[J]. China Real Estate, 2023(3): 45-51.
- [9] 上海师范大学房地产与城市发展研究中心.保障性租赁住房供需匹配机制与政策研究[R].2022.  
Shanghai Normal University Real Estate and Urban Development Research Center. Research on the mechanism and policy of matching supply and demand of affordable rental housing[R]. 2022.
- [10] 乔宇飞.保障性住房后期运营管理分析[J].活力,2022(9):82-84.  
QIAO Yufei. Analysis of post operational management of affordable housing[J]. Vitality, 2022(9): 82-84.
- [11] 张楚,赛云秀,牛波.保障性租赁住房REITs风险评价及对策[J].合作经济与科技,2024(20):42-44.  
ZHANG Chu, SAI Yunxiu, NIU Bo. Risk assessment and countermeasures of REITs for affordable rental housing[J]. Cooperative Economy and Technology, 2024(20): 42-44.
- [12] 上海市发展和改革委员会,上海市地方金融局,建设银行上海分行,等.保租房可持续的资金运行机制研究[R].2022.  
Shanghai Development and Reform Commission, Shanghai Local Finance Bureau, Construction Bank Shanghai Branch, et al. Research on the sustainable financial operation mechanism of affordable housing[R]. 2022.
- [13] 高奇,张美荣.保障性住房管理机制研究[J].住宅与房地产,2023(27):94-97.  
GAO Qi, ZHANG Meirong. Research on the management mechanism of affordable housing[J]. Residential and Real Estate, 2023(27): 94-97.
- [14] 葛斌.上海大型保障房社区治理研究[D].上海:复旦大学,2013.  
GE Bin. Research on community governance of large scale affordable housing in Shanghai[D]. Shanghai: Fudan University, 2013.