

托起“安居梦” 多地力推配售型保障性住房

■中国城市报记者 邢灿

陕西省西安市首个配售型保障性住房项目开工建设,云南省昆明市就配售型保障性住房管理办法公开征求意见,福建省福州市首个配售型保障性住房项目开始申购……近期,国内多地城市配售型保障性住房建设不断迈出新步伐。

配售型保障性住房是住房保障体系的“新物种”。过去,保障性住房主要包括公共租赁住房、保障性租赁住房。2023年8月,国务院常务会议审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》,提出建设配售型保障性住房的发展思路。

当前,各地推进配售型保障性住房建设进展如何?推进过程中可能面临哪些挑战?城市如何做到“以需定建”?近日,中国城市报记者进行了相关梳理和采访。

多地推进配售型保障性住房建设

何谓配售型保障性住房?

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住房项目中配建。

按照相关政策,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,各地加快推进配售型保障性住房建设。

从筹建目标来看,多地明确了今年配售型保障性住房建设任务。一些城市将1万套房

为目标基准。例如,北京市计划建设筹集1万套以上产权型保障性住房,广东省广州市计划筹建配售型保障性住房不少于1万套,陕西省西安市筹建配售型保障性住房1万套。

大部分城市将配售型保障性住房筹建目标设置在5000套以内,如黑龙江省哈尔滨市、广西壮族自治区南宁市、广东省佛山市、辽宁省大连市、浙江省宁波市、河南省郑州市、湖南省长沙市、江苏省南京市、贵州省贵阳市分别将筹建目标设定为2000套、4000套、3000套、2170套、4000套、3700套、1130套、2500套、3600套。

首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长赵秀池分析,配售型保障性住房在常住人口300万以上的大城市率先发力,主要是因为城市规模越大,房价通常越高,工薪阶层买不起房的问题也较为突出。

就建设进度而言,不少省市首批或首个配售型保障性住房项目已经开工建设。例如,1月13日,广东省广州市首个配售型保障性住房项目开建;2月27日,浙江省首批配售型保障性住房在杭州西湖区开建;3月初,陕西省西安市首个配售型保障性住房建设项目开建。

前不久,住房和城乡建设部在西安市召开全国保障性住房建设工作现场会,要求加快谋划第二批及后续项目,第二批项目要按规定抓紧上报,并做好后续项目谋划和储备,加快形成“实施一批、储备一批、谋划一批”的项目滚动推进机制。

落地提速还面临多方挑战

规划建设保障性住房是在新形势下适应中国式现代化建

设新要求,完善住房制度和供应体系、重构市场和保障关系的一项重大改革。

去年底,住房和城乡建设部相关司局负责人在接受媒体采访时表示,这次改革的重点是拓展配售型保障性住房的新路子,最终实现政府保障基本需求、市场满足多层次住房需求,建立租购并举的住房制度。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉告诉中国城市报记者,当前,工薪收入群体和人才群体取代高收入群体,逐渐成为需求主体,其住房需求亟待满足。建设配售型保障性住房旨在推进住房供给侧结构性改革,重点关注这两大群体的住房问题。

国务院发展研究中心市场经济研究所副研究员王瑞民认为,建设配售型保障性住房有助于校准房地产市场的政策目标。配售型保障性住房是对房地产供求关系变化的政策响应,也意味着房地产在国民经济中的再定位,即回到民生优先的社会目标。“购”在住房保障政策框架中的分量加重,大城市住房保障的重心有一个从租赁端向购买端的移动。

“建设配售型保障性住房还提升了大城市居住的可支付性,深刻影响大城市住房的供求关系及价格预期。在人口净流入的大城市,房价长期偏高且上涨迅速,工薪阶层特别是新市民容易因买不起商品房而焦虑,这直接影响其获得感,并可能进一步影响城市创新活力。”王瑞民认为,建设保障性住房可以增加大城市住房供应,缓解供需矛盾以及房价持续上涨带来的焦虑,有助于让

工薪阶层以及新市民以合理的价格满足其住房需求,逐步实现居者有其屋。

此外,王瑞民在接受中国城市报记者采访时还提到,建设配售型保障性住房有助于降低房地产市场对消费的挤出效应。住房可支付性显著提升后,新市民这一潜在的中等收入群体有望不再“瞻前顾后”,敢于消费,将有效拉动消费需求,为经济发展带来新的增长点。

配售型保障性住房固然具有众多优势,但同时也不可避免地面临着一些挑战。

“因担忧冲击土地财政和商品房市场,一些城市可能对配售型保障性住房建设积极性不高。由于这类房子无法公开上市和流转,市场接受度成为一大挑战。同时,城投国企作为推进工程的主力,也面临着项目运转和资金平衡的难题。”李宇嘉说。

对此,李宇嘉认为,关键要自上而下地明确目标任务和地方政府责任,转变城市现有商品房模式,发展配售型保障性住房,以助力更多人拥有产权住房,释放消费潜力,消除住房焦虑,进而推动地方经济繁荣和人才引进。

以天津市为例,记者注意到,天津市住房和城乡建设委员会根据城镇人口和建成区面积,将2024年保障性住房任务目标分解落实到区,压实区政府责任,将规划建设保障性住房纳入区政府领导班子绩效考核,加强督促指导,形成市区联动、部门协同的工作机制,多渠道建设筹集,形成“实施一批、储备一批、谋划一批”的项目滚动推进机制。

谈及地方推进配售型保障性住房建设所面临的挑战,王瑞民认为,其中的主要问题在于配售型保障性住房的机会成本。保障性住房虽然可以保本乃至微利,但土地财政激励下,地方政府倾向于将住宅用地配置到商品房上去,特别是区位较好的地块。

为此,王瑞民建议,相关部门应充分考量并妥善处理相关主体激励相容机制的设计,中央和地方、房企和居民,互蒙其利,保障性住房的建设就会更顺畅一些,速度就会更快一些。

因地制宜 以需定建

避免为建而建、重复建设,是城市在推进配售型保障性住房建设过程中面临的又一道考题。

对此,李宇嘉认为,配售型

保障性住房建设应坚持“以需定建”。鉴于当前商品房供应过剩及购房积极性下滑,城市在规划建设前需深入调研市场需求,确保建设符合市场要求,从而可以实现快速销售,避免因房屋空置而增加地方债务负担。

如何“以需定建”?李宇嘉认为,城市需明确目标人群与地点,优先考虑轨道交通站点附近、产业园区及城市中心或次中心区,因为这些区域新市民多。同时,城市需注意完善配售型保障性住房的公共配套。

王瑞民认为,以需定建配售型保障性住房时,城市应重点考虑区位和规模两个因素。区位决定了保障性住房供应满足职住平衡的能力;规模决定了能覆盖多少人,也会影响到供求关系,甚至是商品房的供求关系,对房价预期产生深刻的影响。

事实上,一些省市在“以需定建”方面已经进行了积极探索和实践。

海南省住房和城乡建设厅要求,按照“以需定建、适度超前”原则,在商品住房价格高的市县稳步推进安居房、配售型保障性住房建设,推动解决本地居民和引进人才住房问题。

深圳市住房和建设局则按照“宝地宝用”原则,开展保障性住房项目规划建设工作,将保障性住房优先选址于公共交通便利、教育等公共配套设施完善的区域。同时,按照“四跟”(跟着产业园区走、跟着大型机构走、跟着轨道交通走、跟着盘活资源走)原则,不断提升保障性住房规划建设与需求的匹配程度,促进职住平衡。

深圳市住房和建设局相关负责人介绍,在充分调研土地规划现状、周边配套情况的基础上,深圳市梳理出首批1万套配售型保障性住房,今年共13个配售型保障性住房项目开工建设,分布在福田区、南山区等7个区域。

地方如何因地制宜推进配售型保障性住房建设?王瑞民认为,可考虑与城市更新联动起来,探索收购一些老旧小区住房进行适当改造,转为配售型保障性住房。

“可创造性地在城中村发展先配租后配售的保障性住房,为新市民、青年人新建或将存量出租房改建为配租型保障性住房,由政府提供一定的租金补贴;租住5至10年后,可选择转为配售型保障性住房,最终实现新市民、青年人居者有其屋。”王瑞民说。



近年来,江苏省海安市把住房保障作为重要的民生工程、民心工程来抓,积极实施保障性住房、人才公寓、青年公寓等项目建设,不断提升保障房建设品质,改善人居环境,让更多市民早日实现高品质幸福“安居梦”。图为3月22日,位于海安高新区的雅仕书苑保障性住房工程正在加紧施工。

人民视觉