

# 政策日益完善 管理逐步规范 配售型保障性住房规划和建设步伐加快

■中国城市报记者 邢 灿

加快保障性住房等“三大工程”建设，是党中央作出的重大决策部署，规划建设配售型保障性住房是“三大工程”的重中之重。今年以来，各地积极规划配售型保障房的建设目标，特别是近期规划和建设速度明显加快，多地配套的管理办法加快出台落地。

据不完全统计，截至目前，宁夏回族自治区银川市、浙江省杭州市、广西壮族自治区南宁市、辽宁省沈阳市、湖北省宜昌市、安徽省合肥市、广东省广州市及佛山市、江西省赣州市等地就配售型保障性住房实施方案或管理办法向社会征求意见；吉林省长春市、江苏省无锡市、江西省南昌市、云南省昆明市、辽宁省大连市等地出台配售型保障性住房实施方案或管理办法。

## 保障谁

### 满足工薪群体刚性住房需求

党的二十届三中全会审议通过的《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》强调，加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。

从各地出台或拟出台的实施方案、管理办法看，工薪群体是配售型保障性住房重点配售对象。

例如，《佛山市配售型保障性住房管理办法（征求意见稿）》拟规定，配售型保障性住房的保障对象为住房困难的户籍居民、人才等工薪收入群体。

国务院发展研究中心市场经济研究所副研究员王瑞民告诉中国城市报记者，工薪阶层追求“价廉且基本体面”的住房，无论是租赁或购买，均强调在保障基本居住尊严的同时，价格需合理可负担，避免“望房兴叹”。他们尤为关注住房性价比中的价格因素。

“对工薪阶层个体而言，住房是经济问题；对全社会而言，工薪阶层住房是需要严肃对待的社会问题。在人口净流入的大城市，房价长期畸高，工薪群体居住条件差，且容易产生买不起商品房的人生焦虑，直接影响其获得感，进而影响到城市的创新活力。”王瑞民说。

除了工薪收入群体，城市引进人才群体是配售型保障性住房另一重点配售对象。

以郑州为例，《郑州市配售型保障性住房管理办法（试行）（征求意见稿）》拟提出，配售型保障性住房重点解决郑州市区户籍住房困难的工薪收入群体和引进的人才等，一个家庭只

能申购1套。

“当前，保障房需求集中在户籍住房困难群体、住房困难人才群体和工薪群体。”在广东省城乡研究院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉看来，确定三类群体中哪一类享有保障优先权，是当前保障房工作面临的一大挑战。

“另一个挑战是如何有效平衡保障房项目周边地区的居住需求与上述三类群体的需求，确保规划分配保障房资源时既能满足特定群体的迫切住房需求，也不忽视更广泛的社会居住需求。”李宇嘉说。

上海易居房地产研究院副院长严跃进告诉中国城市报记者：“关于保障对象界定，各地出台或拟出台的管理办法表述不一。明确方向是，应尽可能扩大保障房的覆盖面，以惠及更多需求群体。”

严跃进提醒，保障房配售对象不宜只限定医生、教师等特定职业，以免因受众面窄、公职背景强而引发社会舆情。应制定梯队计划，明确划分标准，避免单一职业集中。同时，需拓宽思路，纳入更多元化的保障对象。例如，大连市把来连留连学生、农民工群体纳入了配售对象范畴。

《大连市配售型保障性住房管理办法（试行）》显示，保障性住房保障对象为本市住房困难工薪收入群体、引进人才、来连留连学生、农民工群体，以及市政府规定的其他群体等。引进人才及公交、环卫、快递、家政等从事城市一线基础公共服务人员不受上述户籍限制。

## 怎样建

### 以满足基本住房需求为原则

2023年8月25日，由国务院常务会议审议通过的《关于规划建设保障性住房的指导意见》提到，按照保基本的原则，合理确定城镇户籍家庭、机关

事业单位人员、企业引进人才等不同群体的保障面积标准。

从各地出台或拟出台的实施方案、管理办法看，各地均遵循保基本的原则，配售型保障性住房以中小户型为主。

例如，广州市拟提出，项目单套建筑面积原则上控制在90平方米以下；大连要求，新建项目单套住房建筑面积以70至90平方米户型为主，原则上不超过120平方米；南宁拟规定，单套建筑面积原则上控制在50平方米至120平方米之间，以90平方米左右的户型为主。

与此同时，部分城市针对不同群体，特别是引进人才群体，提供了更为灵活多样的户型面积选择，以更好地满足保障对象居住需求。

例如，合肥市拟规定，面向高层次人才配售的保障性住房，新建保障性住房户型由建设主体根据人才需求合理确定；广州拟规定，面向高层次人才等特定群体供应的配售型保障性住房，单套建筑面积参照有关规定执行；杭州拟规定，各类人才家庭中区级人才户型面积标准为90平方米，市级ABCDEF类人才户型面积标准为120平方米。

此外，对于收购、盘活、转化的存量项目，部分城市在政策上给予了适当的放宽，以适应市场变化和实际需求。

例如，郑州市拟规定，收购项目套型、面积和比例可适当放宽；大连规定，收购、盘活、转化的存量项目可适当放宽标准；南宁拟规定，存量住房用作配售型保障性住房的可以适当放宽建筑面积标准。

在严跃进看来，针对收购的二手房和库存新房中的大户型问题，部分城市提出了灵活运用新思路。这意味着在不影响住房保障基本原则的前提下，可根据实际情况对户型进行适当调整，以适应不同房源特点。这不仅有助于更好地利用现有房源，还能更有效地推进收购存

量房、消化库存房源工作。

## 如何卖 按保本微利原则配售

针对购房群众普遍关心的配售价格问题，多地在出台或拟出台的管理办法中明确将按照保本微利的原则进行配售。

其中，部分城市明确保障性住房销售基准价格按照基本覆盖划拨土地成本和建安成本、加适度合理利润的原则核定。

以郑州市为例，郑州拟规定，新建配售型保障性住房配售价格主要由土地价格、建安成本、不超过5%的利润以及需据实核算的相关成本组成。

同时，还有部分城市参考了同地段普通商品住房的市场价格或评估价格，通过设定一定比例来确定保障性住房的销售基准价或价格上限。

例如，广州拟规定，配售型保障性住房销售基准价综合考虑住房保障政策、房地产市场情况，结合土地取得成本、建安成本、财务费用、销售管理费用、合理利润以及相关税费等因素，按照同地段普通商品住房市场评估价格的一定比例确定。

李宇嘉认为，当前，房地产市场仍处于调整中，居民收入预期、房价下跌预期有待改善，这使得配售型保障性住房要获得市场的广泛认可变得困难。

“尽管保障房价格相对低廉，但商品房市场也在降价促销，部分项目折扣多达八折。如果保障房仅以略低于商品房市场的七至六折定价，因流通受限其优势并不显著。”李宇嘉建议，保障房定价应与周边同品质商品房紧密关联，保持合理价差，以吸引目标群体。

在李宇嘉看来，推进配售型保障性住房建设的核心在于资金平衡策略，即依赖快速销售以实现资金的高效回笼，进而驱动后续项目的顺利推进。不同项目具体情况和市场需求

存在差异，允许项目间进行资金平衡可以更好地应对这些差异，确保整体保障性住房项目顺利实施。

对此，已有城市进行探索。南宁拟规定，配售型保障性住房价格由市住房城乡建设部门会同市发展改革、财政、自然资源等部门按基本覆盖土地价款和建安成本、加适度合理利润的原则测算确定，可允许项目间资金平衡。

## 怎么管

### 禁止变更为商品房流入市场

新一轮保障性住房规划建设，要求实施封闭管理。对保障性住房实施严格的封闭管理，禁止以任何方式违法违规将保障性住房变更为商品房流入市场。工薪收入群体购买的保障性住房不得长期闲置。

各地出台或拟出台的管理办法对上述要求进行重申和强调。例如，合肥规定，保障性住房实施严格的封闭管理，通过房屋交易、不动产登记等信息系统进行限制，禁止以任何方式违法违规将保障性住房变更为商品房流入市场。

如何消除配售型保障性住房的套利空间，减少保障房分配过程中的寻租行为？

严跃进认为，寻租行为实际上是一个长期存在的问题，根源在于保障房体系尚未彻底摆脱传统模式的束缚。传统模式强调前期房源建设供给，却忽视了后续分配、管理和监督。

严跃进建议，借鉴不动产登记制度，加强保障房后续管理的信息公开力度，明确租赁对象及房屋使用情况，确保已建成的保障房得到高效、公平、透明地使用。

在李宇嘉看来，防止寻租行为，关键要严格实施封闭管理以及严格遵守申请资格规定。“只有把这两个关卡卡严了，才能有效避免寻租行为。”他说。



## 安徽池州： 打造半导体产业集群

8月16日，安徽芯芯半导体科技有限公司技术人员正在检查检测芯片封装生产。

安徽省池州市坚持把半导体产业作为全市新兴产业首位产业，制定出台池州市半导体产业“十四五”发展规划、《池州市支持半导体产业创新发展若干政策》等，以“重点项目+种子企业+产业集群”为主要路径，致力于打造省内一流、国内特色的半导体产业集群。

人民图片