

加大建设供给力度

## 各地保障房建设取得积极进展

广东建设报讯 当前，为加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求，各地正加紧筹建配售型和配租型保障性住房。深圳、广州、西安、杭州等城市已开工建设一批配售型保障性住房项目。福州、郑州已启动当地首批配售型保障性住房的申购配售工作。

住房和城乡建设部数据显示，截至6月底，全国已建设筹集保障性住房112.8万套（间），占年度计划170.4万套（间）的66.2%，完成投资1183亿元。业内人士建议，未来保障房建设仍需加强政策引导、推动资金平衡、强化后端管理。

## 拓宽筹集渠道、惠及更广人群

走进杭州市拱墅区桃源单元配售型保障性住房项目的施工现场，工人正在如火如荼地推进建设。作为杭州已开工建设的配售型保障性住房项目中规模最大的一个，该项目含12栋17层高层住宅和沿街2层裙房，共1120户，计划于2027年下半年竣工。

当前，各地加快出台有关实施意见和配套政策，并在保障用地供给、加快项目落地等方面取得积极进展。为提高土地资源集约利用效率，多地采取地铁上盖等方式对土地进行复合利用，拓宽保障房筹集渠道。

今年5月，杭州市住保房管部门出台《关于多渠道筹集发展保障性租赁住房的通知》，鼓励通过综合开发利用地铁TOD上盖物业和公交场站等多种渠道筹集发展保障性租赁住房。目前，杭州市首个地铁TOD项目已完成供地并取得施工许可证。杭州计划2024至2026年建设4个公交场站、13个地铁TOD复合保障性租赁住房项目，预计可建设保障性租赁住房1.5万套。

深圳在复合利用土地拓宽保障房筹集渠道上起步较早。截至目前，深圳地铁车辆段上盖项目已建成和悦居、朗麓家园等保障房项目2.3万套，在建项目1.9万套，有效提升保障房供应量。

随着房源不断增加，保障房覆盖面也在不断拓展，惠及更多群体。山西太原有面向餐饮工作人员等第三产业服务人员群体的育翠公寓；浙江杭州有面向蓝领工人群体的钱塘蓝领公寓；深圳有定向配租给公交司机、环卫工人的公租房……

在深圳从事公交司机工作19年的李宁兵2020年年初搬进了位于龙海家园的一套面积约44平方米、月租926元的公租房，其女2021年就就近入读龙海家园配套的前海港湾小学。“以前我们住在城中村的一个20多平方米的大单间里，月租还要1350元。”李宁兵说。截至2024年7月底，深圳已面向地铁公交企业员工配租5690套保障房。

## 以需定建、存量转化、协同规划

为提升保障房筹建进度和出租出售率，各地探索多种创新做法。

——以需定建、以人定房，合理



深圳地铁上盖保障房龙海家园。

确定供给规模。杭州市住房保障服务中心副主任杨骥介绍，该中心对接市数据资源局，对户籍人口、无房人群、人才群体等6个维度的数据进行系统摸底，测算出潜在购房人群规模。“在此基础上，统筹考虑住房市场总体供应情况，以需定建，科学合理确定供给规模。”

福州2023年10月按照“以需定建”原则组织开展了全市保障性住房需求调查摸底工作。重庆按照“以人定房、精准匹配”原则，打通公租房和保障性租赁住房的使用通道，已累计盘活26个公租房项目，共7.2万套。

——存量转化，提升闲置物业使用率。多地开展非居住房屋改建为保障房、国企收购商品房用作保障房等工作，推动保障房扩源。

深圳首个非居改保项目“环水泊寓”于2023年7月投入运营。通过9个月的改造，南山水务大楼变身有204套（间）房源的保租房项目。重庆已启动实施180个非居改保项目，涉及4.7万套（间），如渝中区“龙湖冠寓解放碑店”，将商业办公楼宇改造成490间保租房。杭州亚运村媒体村赛后蝶变为人才专项租赁住房“宁巢·美地公寓”，今年3月起面向人才群体配租，提供3746套保障房。

——协同规划，促进产城融合、职住平衡。“骑自行车10分钟就到公司了，太方便了。”在深圳刚工作两年的颜黎森今年年初搬进了公司附近一套35平方米的保障房。记者走访看到，多地保障房建设呈现重点围绕轨道交通站点和商业商务区、产业园区、校区“一点三区”进行空间布局的特点。

走进位于重庆市南岸区的维沃移动通信（重庆）有限公司员工生活区，1449间宿舍内家具、空调、洗衣机等齐全，餐厅、超市、阅览室、健

身房等配套设施完善。该公司相关负责人介绍，企业员工有3000余人，这1449间宿舍作为产业园区配套的保租房项目，有效解决了企业员工住宿、通勤不便等问题，目前处于满租状态。目前重庆围绕产业园区配套服务的保租房项目共227个、近10万套（间）。

## 推动政策、资金、管理形成合力

业内专家和从业者建议，在保障房建设、运营等方面，仍需平衡好政府与市场、增量开发与存量盘活等关系。围绕保障房建多少、怎么建、怎么管等一系列问题，因地制宜、深化创新，推动政策、资金、管理形成合力。

——加强政策引导。据了解，在保障房体系调整的过程中，地方上存在一定的政策转换衔接难度。浙商发展研究院副院长黄勇建议，对于配售型保障性住房这一新兴事物，相关主管部门需针对具体问题深化研究，加强政策引导，并明确各地因地制宜的相关标准、政策，有效推动地方开展各项相关工作。

——推动资金平衡。广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，建房、收房、售房、回购各环节，都考验国企的资金平衡能力。应摸清需求，以需定供，同时用好保障性住房再贷款等金融政策，加快政策落地见效。

——加强后端管理。上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，当前保障房存在重前端建设、轻后端管理问题，随着保障房总量不断攀升，需完善后端管理建设，推动租金调整、房源调换、退出回购等相关细则加快落地，推动社会形成保障房管理共识。

（来源：新华社）

## 广东多地

## 收储存量商品房用作保障性住房

广东建设报讯 记者蒋雯菁报道：8月12日，肇庆市发布关于征集商品房用作保障性住房的公告，房源征集范围为肇庆市各县（市、区）中心城区，优先考虑中心城区已建成存量商品房，征集时间截至2024年8月30日。这是省内继惠州、江门、茂名、佛山、深圳后又一公开加入征集商品房用作保障性住房行动的城市。

党的二十届三中全会明确，在发展中保障和改善民生是中国式现代化的重大任务，要完善基本公共服务制度体系，加强普惠性、基础性、兜底性民生建设。

近段时间以来，广东多地都在提速推进收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。6月，惠州、江门率先行动，明确由政府选定的专业化国有企业作为收购主体，以合理价格收购，在全市行政区域征集已建成未出售的商品房用作保障性住房。茂名则通过房地产行业协会发布公告，向全市行政区域内的房地产开发企业征集已建成未售商品房项目。

为进一步加快推动各地存量商品房用作保障性住房的收储步伐，7月24日，广东省住房和城乡建设厅召开调度会动员部署，要求各地抓紧出台收购和配售租赁的定价机制和管理办法等政策文件，推动条件成熟的项目尽快落地，并提到目前全省正在供需两端开展摸底工作。

7月31日，佛山市发布的征集通知中，分别对配售型保障性住房和保障性租赁住房二者的收购房源要求在户型面积上做了区分，用于配售型保障性住房的单套建筑面积不超过120平方米，用于保障性租赁住房的单套建筑面积不超过70平方米。

深圳是一线城市中率先全面开展收购行动的。尽管此前广州增城在收购存量商品房用作安置房或户籍家庭公共租赁住房方面就先行一步，但都是区域内的小步子探索。深圳市安居集团有限公司所属企业拟开展的收购商品房用作保障性住房工作，征集范围则为深圳市（不含深汕特别合作区）范围内商品房性质的住宅、公寓、宿舍等，优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目（房源），房源面积要求相对比较小，以65平方米以下为主。

业内人士认为，“去库存”已成为近期房地产政策的重点，年内多场重要会议均提及收购存量商品房用作保障性住房。落实好这一举措对房地产市场去库存、稳市场起到积极作用，在缓解房企资金压力的同时，又可以增加保障性住房供给。但由于目前收储工作仍处于起步阶段，收储条件较为严格，预计前期收购量较小，短期内对房地产市场影响有限。