

“住有所居”扩容精进

让更多人在城市安家

“拓宽保障性住房再贷款使用范围”“推动建设安全、舒适、绿色、智慧的‘好房子’”“充分释放刚性和改善性住房需求潜力”……回应人民群众“住有所居”需要，今年的政府工作报告作出明确部署。

2024年，我国住房的民生属性和保障功能进一步凸显。这一年，党的二十届三中全会通过的《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》，将“加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式”纳入健全保障和改善民生制度体系工作范畴。

这一年，“住房租赁金融17条”出炉；中国人民银行创设3000亿元保障性住房再贷款；财政部明确地方政府专项债券可统筹安排用于土地储备和收购存量商品房用作保障性住房……利好政策高频落地，保障性住房建设成果显著，年内配售型保障性住房和保障性租赁住房和公租房等开工建设并筹集180万套（间）。

这一年，河南郑州首个配售型保障性住房交付入住；广东深圳7个保障性租赁住房项目配租工作启动，租金仅为市场参考价的60%；浙江杭州“上线”蓝领公寓项目16个，房源1万余套（间），租住成本最低仅5元/人·天……各地保障房以更多元、更普惠的形式满足更多群体的住房需求。

住有所居，是人民对美好生活的向往的基础性组成部分。在已建成世界上最大住房保障体系的基础上，我国进一步优化和完善供应体系，加大保障性住房建设供给力度，提升质量品质，更好满足工薪群体刚性住房需求和城乡居民多样化改善性住房需求，帮助一批新市民、青年人、农民工等实现安居。

让更多人在城市安家

2025年伊始，重庆宣布开放农业转移人口的市级公租房申请资格，明确凡在中心城区稳定就业的农业转移人口，只要满足住房、收入标准条件，即可申请市级公租房。

为了让更多城市外来人口进得来、留得下、住得安、能成业，我国面向新市民、青年人、农民工等群体扩大保障性住房配租、配售供给，在更大范围内实现住有所居、居有所安。

配租方面，扩大兜底保障范围，渐成共识。例如，广州放宽收入标准，惠及更多家庭所有成员均年满60周岁的中低收入老年家庭；上海建设“新时代城市建设者管理者之家”，已累计为建筑、交通、环卫、快递等行业从业人员筹措超过4万张床位。

配售方面，多地积极探索，满足住房有困难且收入不高的工薪收入群体以及城市引进人才的首套购房刚需。比如，重庆开展公租房转为配售型保障性住房改革试点；厦门推出“安家4.5折一套房”政策，吸引更多



我国进一步优化和完善供应体系，加大保障性住房建设供给力度（图源：江门住建）

人安心留“厦”；青岛已将2700户家庭纳入配售型保障性住房轮候库，等等。

保障人群持续扩面的同时，保障方式也持续细化。

在上海闵行区华润有巢公寓社区马桥AI店，2475套房源分属三种租住形态：“一套房”179套，主要面向企事业单位管理人员、科创人才和家庭用户；“一间房”2158间，主要面向刚步入社会的年轻人；“一张床”138间440张，主要面向快递、外卖、护工等城市一线建设者。

类似的分层分类保障方式，全国各地多有探索。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，“一张床”“一间房”“一套房”的多层次保障性住房供给模式，有助于形成“先租后买”“先小后大”“先入住后改善”的梯次住房保障格局，更好兜住多层次、多样化住房需求。

把保障房建成“好房子”

在北京朝阳区，由12栋错落有致的楼体组成的燕保·百湾家园，有着“最美公租房”之称。每栋楼的一层顶板处，都有飘板向外延伸连接交汇，上覆植被，仿佛一簇簇绿色岛屿“漂浮”空中。

在厦门翔安区，按照二星级绿色建筑标准和海绵城市标准建设的洋唐居住区，获评2023年中国人居环境范例奖。作为福建省最大的保障性住房综合体，这里的建筑密度小于30%，绿化率接近40%。

“最美公租房”“人居环境范例”……回应住房需求从“有没有”向“好不好”的转变，我国努力把保障性住房建成“好房子”，从空间布局、住房品质、社区营造等多方面丰富“住有宜居”的内涵。

点和商业商务区、产业园区、校区“一点三区”进行空间布局，成为各地高起点规划筹建保障性住房的重要特征之一。

以上海为例，“十四五”期间，当地面向新城、产业园区周边、轨道交

通沿线、人口导入区域，加大建设供应保障性租赁住房力度。“距新城轨交站点600米范围内70%以上的新增住宅用地，用于保障性租赁住房。”上海交通大学住房与城乡建设研究中心主任陈杰介绍。

绿色节能——对照安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”标准，各地在用材、施工、配套、使用和维护等房屋全生命周期各个环节突出质量导向，高标准建设保障性住房。

我国人口规模巨大且拥有22个超大特大城市，每年为满足新增刚需和存量折旧更新所需的住房面积巨大。“目前，建筑与建造、运行过程中的碳排放量，占我国碳排放总量的一半以上。因此，保障性住房需要在源头端走绿色节能的高质量发展之路。”陈杰说，这一方面是对人民群众提升居住品质强烈愿望的积极回应，另一方面也是房地产行业高质量发展的迫切要求。

面积得宜——随着生活水平持续提高，人民群众对住房面积的需求日渐增长。数据显示，我国人均居住面积约为41.76平方米，城镇居民人均住房建筑面积约为36.52平方米。而目前的保障性租赁住房，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主。

全国人大代表，广东嘉城建设集团党委书记、董事长张晓建议，应因城施策，允许三、四线城市结合自身实际制定保障性租赁住房面积标准，以更好地盘活闲置资源，提高保障性租赁住房利用率，满足群众的居住需求。

在这方面，住房城乡建设部已表示，要求和支持地方结合实际，适应生育二孩及以上家庭的需要，适度增加保障性住房的面积。

服务可及——在李宇嘉看来，把保障性住房建成“好房子”，更重要的是立足人的全面发展，合理配置公共资源，开展社区营造，有效提升社区服务的可及性，共建舒适便利、生态宜居的高品质人居环境。

在这方面，各地积极探索。比如，广州提出，公租房项目可根据居住人群特征与生活需求，适当增加配

置医疗卫生和养老设施；济南依托保障性租赁住房项目，为青年提供从家政服务到创新创业、社群社交、成长教育等全方位服务，打造青年发展友好的宜居生态圈，等等。

存量盘活盼更多创新

国家统计局数据显示，2024年11月末，全国“可售未售”商品住宅库存达3.765亿平方米。2024年12月召开的全国住房城乡建设工作会议提出，增加保障性住房供给，配售型保障房要加大力度，再帮助一大批新市民、青年人、农民工等实现安居。

受访业内人士认为，我国正努力在“严控用地增量”与“增加保障性住房建设和供给力度”之间寻找平衡，方向是摸清需求、以需定供，在存量房地产的盘活、转化、结合上想办法、探新路，各地实践已取得一定进展。

一方面，盘活闲置、低效利用的存量用地，转化为保障性租赁住房的地方样本在多地涌现。

比如，位于广州越秀区寺右新马路75号的优家国际青年社区，由废弃库房改造而来，是广东第一个拥有“出生证”的非住宅改造租赁住房；在北京西城区教子胡同65号院，老厂房焕新而成的宿舍型保障性租赁住房，定向满足城市基本公共服务人员对“一张床”的需求。

另一方面，各地收购已建成存量商品房用作保障房的工作节奏持续加快。

2024年，中国人民银行设立3000亿元保障性住房再贷款，支持地方国企以合理价格收购已建成未出售商品房，用作保障性住房。随着支持收储的资金陆续到位，包括浙江金华、湖南长沙在内的多地首个保障性住房再贷款项目已经落地，有望形成示范效应，带动更多地区实行存量房收储。

还有一些地方将保障性住房建设与城市更新、城中村改造等结合，打通保障房多元筹集渠道。

广州海珠区官洲街道北山村，北接琶洲数字经济改革创新试验区，南邻有十余所高校聚集的大学城。于此远望，“大厂”的高楼清晰可见；从村出发，行车15分钟就能抵达大学校园。

昔日，这里的自建房随意“堆叠”，巷道内电线与晾衣绳如蛛网般穿梭。近年来，当地探索“出租屋第三方协同代管新模式”，促进出租屋业态转型升级为由经营主体运营的长租公寓。如今，城中村已经变身现代社区，吸引新市民、青年人集聚。

住房是民生问题，也是经济问题。“增加保障性住房供给，既解决老百姓急难愁盼问题，又可促进房地产发展模式转型，还能提升经济社会发展动能、带动投资消费。”陈杰说，期待进一步平衡好政府与市场、增量开发与存量盘活等关系，推动保障房政策、资金、管理形成合力，朝着住有宜居的方向持续发力。

（来源：《瞭望》）