

各地保障房建设取得积极进展

加大建设供给力度

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群体的育翠公寓;浙江杭州有面向蓝领工人群众的钱塘蓝领公寓;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年就入读龙海家园配套的前海湾小学。“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。



深圳地铁上盖保障房龙海家园。新华社记者赵瑞希摄

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)。



推动建设 新华社发 王鹏作

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。记者了解到,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。

新华社北京8月11日电
记者赵瑞希、林光耀、周凯

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。