



理由及问题分析：

2023 年 8 月 25 日，国务院《关于规划建设保障性住房的指导意见》颁布实施，新一轮保障性住房建设拓展了配售型保障性住房新路子。配售型保障性住房既是解决人民群众急难愁盼问题的重大民生工程，又有利于带动房地产投资建设，稳定宏观经济大盘。配售型保障性住房是推动建立房地产业转型发展新模式的重要路径，不仅有助于加快解决工薪收入群体住房困难，稳定工薪收入群体住房预期，也有助于为落实“房住不炒”定位提供住房支撑，并发挥促进经济发展、改善城市面貌、推动城市高质量发展、创造实现全体人民共同富裕更好条件等一举多得的作用。

加大配售型保障性住房建设和供给，让工薪收入群体逐步实现居者有其屋，是解决“夹心层”群体住房困难、缓解广大工薪收入群体，特别是新市民、青年人买不起商品住房而焦虑的根本路径。在我国住房保障体系中推出配售型保障性住房，是一项具有中国特色的住房保障模式改革，其最终要达到的目标是让大家都有一购买保障房的机会。

建议和办法：

一、创新融资模式，落实优惠政策

单凭政府之力往往难以完成保障房的建设，更多的是考虑以更为市场化的模式引入社会资金参与，开拓多元融资渠道。保障房以其资金使用量大、投资回收周期长而成为融资的难点。在加大财政资金投入的同时，也要积极运用经济、政策等调控手段吸引其他资本参与到保障房建设中来。

二、实现数据共享，健全管理机构

加强住房保障管理信息系统建设，尽快实现各地区、各部门与住房相关的数据的联网建设和综合协作制度，全面、及时、准确地提供保障性住房准入和退出所需要的信息，做好保障房管理的基础工作和前期工作，严格把好资格审核关，使申请流程更简化、资格审核更透明；健全严格的申请、批准和退出机制。通过各环节信息的公开、公示，接受社会监督，实现阳光操作。

三、进一步增强保障性住房的适配性

保障性住房主要保障符合条件的新市民、青年人等住房困难群体，应扩宽保障对象范围，将高学历人才及新就业无房职工一并纳入保障范围，做到应保尽保。鼓励人才集聚的事业单位、研究机构以及产业园区利用自用存量用地建设单位租赁房、人才公寓等。将人才保障房政策与社区治理、就业教育、人口管理等政策结合起来，打造多渠道的人才房源供应体系。

四、放宽户型面积限制

保障性住房建筑面积以不超过 70 平方米的小户型为主。根据发展实际和我国鼓励家庭二孩、三孩的政策方针，70 平方米的户型面积完全不够二孩、三孩家庭使用。建议将保障性住房建筑面积提高至 100 平方米为主，并适当配建面积为 120-140 平方米的户型，保障多孩家庭居住。

五、合理确定配售行保障房的地理位置、建设数量、配售价格并加强质量监管

配售型保障性住房以划拨方式供应土地，仅支付相应的土地成本。按照职住平衡原则，应优先安排在中心区或可通勤范围内的次中心区，才能实现动则必成，防止因位置偏远、交通不便等造成房源长期空置。此外，还应充分利用存量土地和房屋建设筹集。利用现有存量土地和房屋建设保障性住房，一方面可以切实降低土地成本，从而降低保障性住房配售价格；另一方面这些存量土地和房屋往往处于区位较好的地块，配套设施较为健全，有利于实现职住平衡。同时，还可以盘活利用闲置土地和房屋，避免重复建设造成浪费。配售价格按基本覆盖划拨土地成本和建安成本，外加适度合理利润的原则测算确定，可让工薪收入群体“买得起房”。要确保工程质量，打造高效工程、优质工程、安全工程。同时，要科学编制规划计划，加强项目谋划和储备，形成“实施一批、储备一批、谋划一批”的滚动推进机制，确保保障性住房的供给持续稳定。