



## 加快保障住房建设 构建房地产发展新模式

作者：郭 桢

电话：010-88052647

邮箱：guozhen@xinhua.org

编辑：杜少军

审核：张 骥

官方网站：[www.cnfin.com](http://www.cnfin.com)

客服热线：400-6123115



2024年我国房地产市场出现积极变化，全国共建设筹集配售型保障性住房、保障性租赁住房、公租房172万套（间），满足了大批新市民、青年人等群体的购房需求，进一步破解房地产市场需求断层和库存高压的两难问题。房地产发展的新模式正在构建，这是破解房地产发展难题、促进房地产健康发展的治本之策。

## 目录

一、有序推进保障房建设 大力支持刚性住房需求.....	3
二、全国各地保障住房项目加速落地.....	4

## 加快保障住房建设 构建房地产发展新模式

2024年我国房地产市场出现积极变化，全国共建设筹集配售型保障性住房、保障性租赁住房、公租房172万套（间），满足了大批新市民、青年人等群体的购房需求，进一步破解房地产市场需求断层和库存高压的两难问题。房地产发展的新模式正在构建，这是破解房地产发展难题、促进房地产健康发展的治本之策。

### 一、有序推进保障房建设 大力支持刚性住房需求

我国持续推动房地产市场止跌回稳，但楼市的恢复是一个很长的过程。保障性住房工程的有序推进，有利于解决人民群众在住房、居住这些方面急难愁盼的问题，同时也会带动房地产相关投资消费，推动房地产市场健康发展。

今年6月，住房和城乡建设部明确表示，各地要推动县级以上城市有力有序有效开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。保障性住房主要针对住房有困难且收入不高的工薪收入群体，以及城市需要的引进人才等群体。

今年5月，央行宣布设立3000亿元保障性住房再贷款，引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售的商品房，用作配售型或配租型保障性住房。今年9月，央行发布公告称，为支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房用作保障性住房，进一步增强对金融机构和收购主体的市场化激励，决定对保障性住房再贷款有关事项进行调整优化。对于金融机构发放的符合要求的贷款，央行向金融机构发放再贷款的比例从贷款本金的60%提升到100%。

我国推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设，以及城中村改造等工程。新一轮房改的主导思想不再从需求侧着手，而是调整供应结构，以需定购、以需定建，增加保障性住房供给。规划建设保障性住房，即配售型保障房，由国企建设和销售，按成本价供应，业主拥有完整产权，但只能封闭流转。配售型保障房要加大力度，帮助新市民、青年人、农民工等实现安居。

12月24日至25日，住房和城乡建设部召开全国住房和城乡建设工作会议。会议透露，今年建设筹集配售型保障性住房、保障性租赁住房、公租房共计172万套（间），一大批新市民、青年人、农民工住房问题得到解决。今年，全国还共计实施城中村改造项目1790个，建设筹集安置住房161.7万套，改造城市危旧房7.4万套（间）。支持全国2050万缴存人提取住房公积金2402亿元用于支付房租，通过试点累计100多万名灵活就业人员纳入制度覆盖范围。下一步，我国将加力实施城中村和

危旧房改造，推进货币化安置，在新增100万套的基础上继续扩大城中村改造规模，对群众改造意愿强烈、条件比较成熟的项目重点支持。

## 二、全国各地保障住房项目加速落地

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，全国各地加快推进保障房项目开工，以绿色、低碳、智能、安全的“好房子”标准，聚焦供地、配售、定价、资金筹集等关键性问题，严把准入条件、规范配售流程、落实封闭管理，保障相关群体的居住需求，建设配售型和配租型保障性住房。

今年11月，自然资源部表示，汇总各地配售型保障性住房用地落实情况显示，35个试点城市和30个扩围城市的建设任务目前已落实到全部270宗土地。其中，35个试点城市首批建设任务涉及土地面积约7258亩，可建住房11.04万套，已经确定建设单位的土地面积占87%；第二批任务涉及土地面积约3169亩，可建住房3.89万套，已经确定建设单位的土地面积占78%。30个扩围城市建设任务涉及土地面积约2723亩、可建住房2.3万套，已经确定建设单位的土地面积占84%。

今年5月，浙江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。

安徽合肥高新区从2021年开始发展保障性租赁住房，现有保障性租赁住房项目18个，总建筑面积为78.08万平方米，建设保障性租赁住房共1万余套。今年新开工建设3个保障性租赁住房项目，建设套数1625套。位于安徽省合肥高新区柏堰湾路与南台山路交口的保障性租赁住房一期，已完成全部结构验收，正在进行室内精装修及安装施工，预计2025年5月竣工，可提供400套住房。

广东深圳提出“四跟”发展战略，即跟着产业园区走、跟着大型机构走、跟着轨道交通走、跟着盘活资源走，让保障性住房建设与城市发展、产业发展同频共振。今年12月13日，深圳市住房保障署启动六个保障性租赁住房项目配租工作，以小户型为主，限定租金水平，面向符合条件的新市民、青年人、各类人才租赁的住房，租金按照市场参考租金的60%确定。本次配租3599套保障性租赁住房，分布在深圳市龙华区、龙岗区、宝安区、南山区。

## 重要声明

新华财经研报由新华社中国经济信息社发布。报告依据国际和行业通行准则由新华社经济分析师采集撰写或编发，仅反映作者的观点、见解及分析方法，尽可能保证信息的可靠、准确和完整，不对外公开发布，仅供接收客户参考。未经书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、转载和引用。