

## 新一轮保障性住房建设启动

保障谁  
怎么保

中央经济工作会议日前强调要加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。为什么启动新一轮保障性住房规划建设？保障对象是谁？谁来建？如何管理？住房城乡建设部相关司局负责人就热点问题给予了解答。

为何启动？  
重构市场和保障关系

国家开发银行日前在福州落地全国首笔配售型保障性住房贷款，新一轮保障性住房规划建设启动。

住房城乡建设部相关司局负责人表示，之所以启动新一轮保障性住房规划建设，是因为此前商品房和保障房的“双轮驱动”存在一长一短的情况，保障性住房建设相对滞后，在住房供给中占比偏低，不能满足需求，存在明显短板。特别是在一二线大城市，由于房价高，部分工薪收入群体买不起商品房。规划建设保障性住房，是在新形势下适应中国式现代化建设新要求，完善住房制度和供应体系、重构市场和保障关系的一项重大改革。

新一轮保障性住房规划建设与此前原有的住房保障体系有何不同？该负责人说，原有的住房保障体系是以公共租赁住房、保障性租赁住房为主体。而现在则将保障性住房建设，分为配租型和配售型两种保障性住房，其中配租型包括公共租赁住房、保障性租赁住房，配售型保障性住房，按保本微利原则配售。按照要求，城市人民政府要从解决困难工薪人群住房问题入手，根据供给能力，合理确定保障范围和准入条件，逐步将范围扩大到整个工薪收入群体。

为谁保障？  
重点保障好两类群体

新一轮保障性住房规划建设，并非照搬国外某种模式，而是一项具有中国特色的住房保障模式改革，要加快建立一种“保障+市场”的房地产业发展新模式。那么，哪些人可以申请、怎么申请配售型保障性住房？

该负责人表示，新一轮保障性住房建设，以家庭为单位，保障对象只能购买一套保障性住房，其重点针对住房有困难且收入不高的工薪收入群体，以及城市需要引进的科技人员、教师、医护人员等“两类群体”。有条件的地方可以逐步覆盖其他群体。

同时，新一轮保障性住房建设一个突出的特点，就是拓展了配售型保障性住房新路子。目前，配售型保障

性住房申购的具体条件，还要看地方政府下一步的规划和要求。标准是根据申请人的家庭收入、住房、财产等因素按顺序配售，从最困难的群体做起，逐步拓展范围。

怎么建设？  
党委政府负主体责任

加快推进保障性住房建设，那么这类房子怎么建？由谁来建设？

该负责人表示，规划建设保障性住房，根本目的是满足住房困难群众基本住房需求，按照要求，城市党委、政府对于保障性住房规划建设负有主体责任。

目前大部分城市已按要求报送了明年的建设计划和建设项目，住房城乡建设部正在会同有关部门督促地方将建设项目落实到具体建设地块，同时做好后续项目储备。其中上海、济南、青岛、福州、长沙等不少城市已经开工了一批项目。

目前建设保障性住房面临的困难较多，因此要坚持问题导向和目标导向，运用改革创新的办法着力解决好建多少、怎么建、资金怎么平衡、怎么配售、怎么管理等一系列重点问题。为此，配售型保障性住房的建设数量，将由城市政府“以需定建”，科学合理确定供给规模。

该负责人表示，部分城市个别区域已经出现供给过剩，可充分利用依法收回的已批未建土地、司法处置的住房和土地等建设筹集配售型保障性住房，避免闲置浪费。与此同时，涉及土地、财税、金融等配套政策已在陆续出台。

如何管理？  
实施严格的封闭管理

这次新一轮保障性住房规划建设，还有一个特点，就是要实施严格的封闭管理。

该负责人说，配售型保障性住房明确要实施严格的封闭管理，禁止违规将新建的配售型保障性住房变更为商品房流入市场。

保障性住房不得上市交易，实施严格的封闭管理，将是区分保障性住房和市场化住房一个重要的举措，可以最大限度地保障保障性住房的供给。

需要注意的是，按照要求，新一轮保障性住房规划建设过程中，将采用“新房新政策，老房老办法”的原则，保障性住房政策实施前已配售的共有产权住房、人才房等，将继续执行原有政策。

## 相关

降首付降利率推房票  
多地出招助楼市回暖

临近年末，房地产政策的“上新”仍在持续。展望2024年，业内分析认为，房地产政策有望持续宽松，促进楼市需求企稳回暖。

## 1 京沪调整优化 楼市调控政策

继广州和深圳调整优化楼市调控、推出二套房首付比例4成等政策后，12月14日，北京、上海同一天调整优化楼市调控政策，从降首付、降利率、降税费等方面，适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，更好地满足居民刚性和改善性住房需求。

北京、上海同步下调首套房、二套房首付比例，其中首套房首付比例下限统一降至30%，二套房均分区实行差异化政策，重点区域首付比例50%，其他区域40%。

并且京沪两地都下调了商业性个人住房贷款利率下限。北京此次调整还取消了房价过快上行阶段对房贷年限的从严管控，由最长25年恢复至30年。

与此同时，京沪两地还对普通住房认定标准进行了优化，让更多的住房可以纳入到普通住房范围，使更多家庭能够享受住房转让时的税收优惠政策。

## 2 房票能抵首付 商品房去库存

12月7日，温州市住建局官网发布了《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展的若干政策》，十条稳楼市新政中提到探索“房票”用于购房首付。

具体而言，房票记载人购买新建商品房时，其持有的“房票”可以抵首付。房企可向属地申请将未兑付“房票”金额计入重点资金监管额度。

“这其实是当地在首付款支付方面的创新，即允许‘房票’用来支付首付。”易居研究院研究总监严跃进认为，温州对于“房票”的使用更加灵活，或将成为明年购房方面“房票”相关政策创新的要点。

温州同时规定，纳入重点监管额度的未兑付“房票”兑现时，资金必须直接转入该商品房项目资金监管账户。且以上相关事项须由属地政府（管委会）在对当地“房票”政策予以评估明确后方可实施。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，目前已有超过30个城市公布并实施“房票”安置政策，包括广州、郑州、南京、南昌、昆明、贵阳、厦门、无锡、温州等热点城市。

## 3 30天无理由退房 购房有了冷静期

武汉市房地产开发协会官网消息显示，日前，武汉8个在售楼盘宣布可以“30天无理由退房”一次，被称为购房有了“冷静期”。

武汉此次推出的“30天无理由退房”活动，从11月28日开始至12月31日结束。在此期间，在8个在售楼盘认购房子时，加签一份无理由退房协议，便能在认购之日起30天内选择1次无理由退房，且不收取任何违约金。

湖北省万泽律师事务所资深律师周静雯解释：“如果开发商有明确的30天无理由退房的承诺，相当于给了购房者无条件退还全部款项的保障。因为合同签署后，如果因为购房者自身的原因不想买房了，一般来说房企有权不退定金。”不过，“类似‘30天无理由退房’必须是书面的，必须加盖开发商的公章，而且一定要看清楚上面是否真的是无条件。”

## 解读

助推楼市  
平稳健康发展

业内人士认为，北上广深一线城市调整优化楼市调控政策，有利于进一步释放购房需求，稳定预期、提振信心，促进房地产市场平稳健康发展。

贝壳研究院首席分析师许小乐表示，从广州、深圳降首付、降房贷利率的市场效果看，本次京沪降首付政策叠加9月“认房不认贷”政策，将促进购房需求入市。四个一线城市都已发布调整优化楼市调控政策，新政策带来“降门槛”和“减税费”导向，利好预期稳定。

深圳新政策已实施三周，市场呈现稳中有进态势。乐有家研究中心监测数据显示，深圳11月23日起执行调整优化楼市调控政策，对市场信心恢复有一定的激励作用，市场稳中有涨；深圳二手房带看量涨幅超过10%；业主心态较为理性；深圳二手房网签量连续2周超过1000套，乐有家深圳门店二手房成交量环比上涨后，稳定在下半年的高位。

中指研究院市场研究总监陈文静认为，一线城市出台这些政策，有利于促进刚需和改善性住房需求释放。

供需两端  
政策仍有空间

“现阶段多地根据市场新形势，主动调整政策。首要目的就是降门槛，主动放松限购政策，鼓励合理住房消费需求进一步释放。”易居研究院研究总监严跃进表示。

中指研究院监测显示，各地政策持续落地，政策环境已接近2014年最宽松阶段。数据显示：今年1~11月，全国有200余省市（县）出台房地产调控政策超600次，多数城市限制性政策基本放开。

“预计在市场过热阶段出台的限制性政策仍有望继续优化调整，供需两端政策均有发力空间。”中指研究院认为，需求端政策上，降低购房成本、降低购房门槛仍是政策优化聚焦点；供给端政策上，企业端资金支持政策有望继续细化落实，“三大工程”建设（保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设）将是2024年增量政策重要着力点，相关政策有望加速落地。

据新华社、北京日报、中国新闻网

商报图形 秦刚 制