

新一轮“房改”来了，保障性住房地位空前提升，35个城市率先探索

“新加坡模式”会如何影响长沙楼市



扫码看视频

近期，国务院《关于规划建设保障性住房的指导意见》(国发[2023]14号，下称“14号文”)中关于住房体系的新表述，引发了热烈讨论，也被业内人士解读为“新房改方案”。

“14号文”提出，要建设配售型保障性住房，重点针对住房有困难且收入不高的工薪收入群体、政府引进人才以及户籍无房“夹心层”，按保本微利原则配售。这种方式，与新加坡组屋建设有异曲同工之妙。

这种“新加坡模式”的房改方式到了中国能适应吗？新一轮“房改”又会产生什么影响？

■三湘都市报全媒体记者 卜岚 通讯员 吴怡



11月13日，长沙经开区东方小区项目建设已全部完成。目前，长沙经开区东方小区等3个公租房项目已基本完工，预计本月完成联合竣工验收。 湖南日报全媒体记者 田超 摄

趋势：“新房改”将重点放在了“保障性住房”

从高周转模式到向新发展模式平稳过渡，这30年的房地产可谓经历了三个阶段，经营逻辑也从以开发为主转向开发与经营并重。

1998年以前，我国实行的是住房实物分配制度，国家将土地直接分给各单位，单位再分给职工；1998年下半年开始，实行住房分配的货币化改革，“20多年间出现了10万家房地产商”；2002年，推出土地招挂拍制度，房地产商通过国有土地储备中心拿地。

记者注意到，此次“新房改”的内容，将重点放在了“保障性住房”，明确了两大目标，一是加大保障性住房建设和供给；二是推动建立房地产业转型发展新模式，让商品住房回归商品属性，满足改善性住房需求，促进稳地价、稳房价、稳预期，推动房地产转型和高质量发展。

同时，“14号文”还明确，以需定建，支持城区常住人口300万以上的大城市率先探索实践，具备条件的城市要加快推进，暂不具备条件的要做好政策和项目储备。商品住房库存大的城市，可改建或收购存量商品住房用作保障性住房，盘活闲置土地和房屋，避免重复建设造成浪费。

按照第七次人口普查数据，目前城区人口超过300万的城市共35个，这些城市将成为保障性住房建设的先行试点，长沙就在其中。

借鉴：建立类似“新加坡”租屋建设经验

“14号文”一经发布，不少人认为这是借鉴了“新加坡模式”，即住房市场和保障体系双循环的新格局新模式。

什么是新加坡租屋模式？简单来说就是政府出面组织专业的房地产开发公司，建设公共住房，也叫“组屋”，然后再低价卖给民众。它强调了政府在房地产市场的监管作用，同时也充分考虑到了市场自我调节的能力。在这一模式下，房地产市场的波动将会减小，市场更加稳定，消费者在购房时也会感到更加安心。

而根据新加坡租屋模式，住房面积方面，新加坡最小面积的三房式灵活组屋仅有36平方米，三房式组屋布局面积也仅有60—65平方米；建筑方面，组屋外立面多采用物美价廉的涂料，较少使用贴面砖等材料；配套设施方面，多数组屋临街而建，不设小区围墙，公共空间多以“底层架空”“屋顶平台”“交往走廊”等方式提供。

在价格方面，新加坡组屋从单价到面积，全方位与人均收入挂钩。90%的人能够买得起三房户型，70%的人能买得起四房户型。通常情况下，三房户型是个人年收入的3倍，四房户型是两个人年收入的2倍左右。一般情况下，年轻人工作几年时间，靠积蓄就能买得起一套房，而且购房支出占新加坡人收入的比例常年低于25%。

观点

让低收入人群能分享到市场和城镇化的红利

从高周转的香港模式到如今的新加坡模式，对于房地产市场而言，这意味着什么？又会带来何种影响？

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，从新一轮房改的内容来看，无房者都可以申请，主要覆盖三类人群，一是为社会提供基本公共服务的工薪阶层，二是新就业的大学生和各类创业人群，三是无房的户籍“夹心人群”，“保障性住房房源是以成本价建设和供应，国有企业承担建设和销售。目的是满足作为需求主体的广大中低收入人群的需求，彻底解决供需错配的问题，让这部分人群能够分享到房地产市场和城镇化的红利。”

“本轮‘新房改’与‘十四五规划’基本一致，有利于推动房地产市场转型和高质量发展。本次改革将让长沙楼市走向低端有保障、中端有支持、高端有市场的‘新加坡’模式。”湖南中原董事总经理胡治钢认为，新“房改”在保障部分低收入群体住房需求的前提下，也给予了高收入人群一定的活跃空间，使市场情绪有望提振，从而加速全国房地产板块的修复。

湖南世联知识中心相关负责人表示，“14号文”为未来房地产市场发展指导方向，既借鉴了新加坡模式，但又不完全照搬新加坡模式，一定会有中国的特色，“保障房的地位不断提升，将来的房地产格局将变成‘保障房和商品房’双轨制运行。以深圳为例，未来深圳的住房结构中40%是商品房，高达60%是保障性住房。”

长沙一房企负责人表示，新加坡的住房模式在公共住房供应、购房补贴、公共设施和服务等方面具有值得学习的经验，“作为试点城市，长沙未来也将有序推行，保障性住房在住房总供给中的比例将提升，商品房也将重新回归金融属性，更多高品质住宅也将涌现。但是城中村住房绝大部分改造为保障性的租赁住房，改造任务是比较繁重的。”

实施要点

保障性住房不得上市交易

1、保障房价格：采取市场化方式运作，按保本微利原则，公平公正配售。虽然具体的标准没说，但初衷是让低收入群体买得起。现有的参考有两个，一是深圳的共有产权，大概市价的五折，另一个是新加坡组屋，价格大概商品房的三分之一。

2、保障对象及配售方案：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人才；以家庭为单位，保障对象只能购买一套保障房，而且要实施封闭管理，不能上市交易。

3、城区人口300万以上的城市率先探索，目前符合要求的城市有上海、北京、深圳、重庆、广州、成都、天津、武汉、东莞、西安、杭州、佛山、南京、沈阳、青岛、济南、长沙、哈尔滨、郑州、昆明、大连、南宁、石家庄、厦门、太原、苏州、贵阳、合肥、乌鲁木齐、宁波、无锡、福州、长春、南昌、常州。

消防隐患曝光

株洲茶陵：超市未经消防许可擅自投入使用被罚

近日，株洲茶陵县消防救援大队消防监督检查人员进行消防监督检查时，发现位于茶陵县云阳街道炎帝社区朝阳街状元府第3号栋101—107号门面的茶陵县嘉乐多生活超市未经消防救援机构许可，擅自投入使用的违法行为。

消防监督员填发了《消防监督检查记录》，并立案调查。经查，该案违法事实清楚，证据确实充分，经过受案登记、询问笔录、集体研究、告知笔录等一系列程序。其行为涉嫌违反《中华人民共和国消防法》第十五条第四款之规定。根据《中华人民共和国消防法》第五十八条第一款第四项之规定，给予茶陵县嘉乐多生活超市责令停止使用并处罚款人民币叁万零壹佰元整的行政处罚。

下一步，茶陵消防将进一步加大执法力度，强化监管力度，消除火灾隐患，筑牢社会防火墙。

■通讯员 周舟