

保障房供给模式创新对城市住房市场均衡的经济效应

娄小莉

元谋县住房和城乡建设局

DOI:10.12238/ej.v8i10.3031

[摘要] 本文细致剖析保障房供给模式更新给城市住房市场均衡带来的经济效应。经由梳理国内保障房供给现状及其存在的问题,探究像新建和存量盘活,多元化的供给主体这样的供应模式更新,来考察这些更新对于住房市场的供应和需求,房价稳定,资源调配改良以及宏观经济所产生的影响。研究显示,更新供应模式可以有效调整住房市场,化解住房矛盾,推动房地产行业转型升级,刺激投资消费,给达成城市住房市场均衡和可持续发展给予理论支撑和实际指引。

[关键词] 保障房供给; 模式创新; 城市住房市场均衡; 经济效应

中图分类号: F540.58 **文献标识码:** A

Innovation in Affordable Housing Supply Models and Their Economic Effects on Urban Housing Market Equilibrium

Xiaoli Lou

Mengyuan County Housing and Urban-Rural Development Bureau

[Abstract] This paper provides a detailed analysis of the economic effects of supply model innovation in affordable housing on urban housing market equilibrium. By examining the current status and existing issues of domestic affordable housing supply, this study explores how innovative approaches such as new construction, revitalization of existing stock, and diversified supply entities can influence housing market dynamics. The analysis focuses on their impacts on supply-demand balance, housing price stability, resource allocation optimization, and macroeconomic effects. The research demonstrates that updating supply models can effectively regulate the housing market, resolve housing conflicts, drive real estate industry transformation, stimulate investment and consumption, and provide theoretical support and practical guidance for achieving balanced and sustainable urban housing market development.

[Key words] affordable housing supply; model innovation; urban housing market equilibrium; economic effect

住房属于民生之要,关乎人民群众的生活幸福以及社会的和谐稳定,我国正处于城市化的快速发展进程当中,城市人口不断增长,住房需求不断增多,保障房供给模式的革新变成破解住房难题、推进城市住房市场均衡发展的重要手段,保障房供给模式的革新有益于加大保障性住房的供给量,改良供给结构,提升住房资源的调配效能,进而减缓住房供需矛盾,稳固住房价格,促使房地产市场健康发展,保障房供给模式革新有着明显的经济成效,可以带动有关产业发展,撬动投资消费,推进宏观经济增长,所以,探究保障房供给模式革新对城市住房市场均衡的经济成果,有着重大的理论和现实意义。

1 保障房供给模式创新的意义

1.1 社会民生层面

保障房供给模式创新的的首要意义就是解决住房困难群体的住房问题。大城市房价长期处于高位,新市民、青年人和低收入

人群难以通过市场购买住房,因此要发展配售型保障房。比如,根据有关调查,已开展配售型保障房项目的城市,超过七成受益家庭表示购房后生活压力大幅降低,对未来生活充满信心。创新供给模式能推进社会公平,住房属于基本生活保障,不同收入群体获取住房差别很大,创新保障房供给,向中低收入者倾斜,给予他们公平的住房获取机会,可缩减因住房状况引发的社会差距,促进社会公平正义达成,增进社会凝聚力与稳定度^[1]。

1.2 房地产市场层面

保障房供给模式创新可以改善住房供应结构,传统住房市场中,商品房占据主导地位,从房地产市场长远发展看,创新供给模式带动行业转型升级,保障房供给规模扩大且模式创新时,房地产企业要改变发展战略,一方面加入保障房建造,另一方面重视改善性住房开发,从而应对不同需求,房地产行业从单纯追

求数量增长转向重视品质提升和差异化发展,提升行业整体发展水平和竞争力^[2]。

1.3 宏观经济层面

保障房建设本身就是巨大的投资工程,创新供给模式能带动相关产业发展。从上游建材生产,钢材、水泥、玻璃,到中游建筑施工、装修装饰,再到下游家具、家电等产业,保障房建设产业链长、覆盖面广,可以带动投资、带动产业发展,对宏观经济增长有推动作用。据测算,每投资100亿元保障房建设,可带动上下游产业总产出约280亿元。

2 保障房供给存在的问题

2.1 供给规模不足

虽然我国保障性住房建设已取得一定进展,但相对于整体住房市场需求,保障房供给量仍然有限。尤其针对人口净流入的城市,住房需求快速增长,而保障房建设进度相对较慢,拿北京、上海、深圳等一线城市来说,大批新市民及青年人涌入,对保障性租赁住房及配售型保障性住房需求高,但是供应数量与需求之间的差值较大,据住建部调查数据,70%以上的大城市新市民、青年人靠租房解决住宿难题,可是存量住房中,公租房、保障性租赁住房、共有产权房等保障性住房占比较小,仅约5%,显示保障房供给在数量上存在缺口。不足以应对城市新增人口的住房需求。房价下行时,有些城市房地产市场遇冷,开发商建房积极性受挫,保障房建设进度也被拖累,供给规模不足的问题就更明显了。

表1 典型城市的相关数据

城市	新市民及青年人租房比例	存量住房中保障类住房占比	保障性租赁住房年需求(万套)	保障性租赁住房年供给(万套)
北京	约 75%	4.8%	8-10	3-4
上海	约 72%	5.1%	7-9	2.5-3.5
深圳	约 80%	4.5%	6-8	2-3

2.2 供给结构不合理

保障房供给结构不合理。我国保障房类型有公共租赁住房、保障性租赁住房、配售型保障性住房、共有产权房等,但是实际供给中不同类型的保障房供给比例与市场需求不匹配,一些城市过于强调公共租赁住房的建设,忽视了配售型保障性住房的建设,而配售型保障性住房更适合新市民、青年人的购房需求,导致住房供给结构与需求不匹配。从保障房面积结构来看也不合理。目前保障性租赁住房大多为70平方米以下的小户型,虽然可以一定程度上满足单身或者小家庭的居住需求,但是随着人民生活水平的提高和家庭结构的变化,比如二孩及以上家庭增多,对于大面积保障性住房的需求也越来越多,现有的面积结构已经不能满足需求。

2.3 资金筹集困难

保障房建设需要大量的资金,资金的筹集是影响保障房供应的主要因素。一方面保障房建设利润小,社会资本建设的积极

性不高。传统的房地产项目利润较高,保障房建设受限于政策因素,按照保本微利的原则实施建设,社会资本对保障房建设的积极性不高。另一方面政府财政压力大,不能全部提供保障房建设资金。政府通过财政预算、发行债券等途径为保障房建设提供资金支持,但由于保障房建设的不断扩大,政府财政资金缺口大。

3 保障房供给模式创新及其对住房市场均衡的经济效应

3.1 新建与存量盘活结合的供给模式创新探索

3.1.1 模式阐述

新建与存量盘活并举的供应模式,在保证新增建设用地支持保障房建设的情况下,充分利用闲置房屋和低效土地,将这些资源转变成保障房,新建方面,按照合理的规划把新增的建设用地运用到新建保障房当中,选择城市合适的位置建造,像地铁站周边,产业园附近这些地方可以增加保障房的便利性,并规定新建的商品房项目要按照一定的比例去配备保障性住房,以此提升供应量。存量盘活,有多种方式,一是企事业单位自有用地、集体经营性建设用地、产业园配套用地等,规划并改造,建成保障性租赁住房,二是非居住存量房,废弃厂房、库房等,改造为符合居住标准的保障性住房,三是收购存量住房,改建或直接用作保障性住房。

3.1.2 住房市场供需影响分析

从供给的角度看,这种创新模式使保障性住房的供给数量大幅增加,新建项目直接增加了保障房的供应数量,存量盘活将原来闲置或未充分使用的资源转化为有效供给,拓宽了保障房的供给渠道,有利于缓解住房市场保障性住房供给不足的矛盾,满足更多住房困难群体的需求。从需求上看,更多的保障性住房供给,让中低收入群体、新市民、青年人等本来因为房价高或者房源少被抑制的住房需求得以释放出来,他们可以以较低的成本住进房子,无论是租还是购买配售型保障房,都改善了他们的居住条件,增加了住房市场的需求,推动住房市场供求平衡。

3.2 多元化供给主体参与的模式创新研究

3.2.1 模式阐述

多元化供给主体参与的保障房供给模式,改变了以往政府一家独大建设保障房的局面,鼓励社会资本、企业、社会组织等多元供给主体参与保障房的建设和运营,政府发挥政策引导、规划引领、监管作用,出台土地出让优惠、税收减免、财政补贴等优惠政策,吸引社会资本投资保障房项目。企业参与,比如房地产开发企业参与到保障房的建造当中来,利用自身开发方面的经验和技能,使得保障房的建造质量与效率得到提升;金融机构给予保障房建造以资金上的帮助,经由创造新的金融产品及服务,保障房建造的资金来源途径得以拓宽;社会组织参与到保障房社区的经营与服务当中,诸如组织社区内的文化活动,提供物业等服务,从而改善保障房社区的生活品质以及居民的生活满意程度。

3.2.2 住房市场资源配置优化研究

多元化供给主体参与模式优化了住房市场资源配置,社会资本与企业的加入,可把市场机制引入到保障房创建当中,进而提升资源的利用效率,房地产开发企业凭借自身在项目开发中的成本控制,工程管理等方面的优势,在保障房创建时可以合理安排资金和资源,保证项目按时按质完成,金融机构的参与给保障房创建赋予了充分的资金支撑,保障房创建项目得以顺利推进,不至于由于缺少资金而陷入停滞或者延误的状况。社会组织参与保障房社区的运营管理,能更好地满足居民多样化的需要,优化社区资源配置。社会组织更接近于居民,了解居民的需求,可以根据保障房社区居民的特点,为居民提供相应的服务。

4 基于保障房供给模式创新促进住房市场均衡的策略

4.1 完善政策法规体系

政府应该制定并完善关于保障房供给的政策法规,给保障房供给模式革新给予强有力的制度支撑,明确保障房的建造标准,分配准则,经营体制等,保证保障房建造与运作的正规化,制度化,在建造标准上,制订严厉的建筑质量标准,配套设备标准等,以保证保障房的质量和居住品质,就分配准则而言,形成公平,公正,透明的分配体系,依照家庭收入,住房情况等要素来决定分配次序,保障住房困难群体的优先取得权。加强对保障房建设及运营的监管力度,出台相关法律法规,对违规者严厉惩罚。对保障房建设中偷工减料、挪用建设资金的企业依法追责;对保障房分配中弄虚作假、违规转租转借保障房的个人取消其保障资格并给予相应经济处罚,从而营造良好的保障房供给市场环境,促进保障房供给模式创新顺利实施^[3]。

4.2 优化土地供应政策

进一步完善保障房土地供应政策,保障保障房建设用地的供应,在城市土地规划中,合理确定保障房建设用地比例,优先保障保障房建设用地,对于人口净流入量大、住房需求大的城市,适当增加保障房建设用地指标,保障保障房建设与城市发展需求相适应。创新土地供应方式,降低保障房土地获取成本,除了传统的划拨方式之外,还可以探索租赁方式供应土地,由政府将土地租赁给保障房建设企业,企业则在租赁期间负责建设和运营保障房,租赁期满之后,土地和保障房的产权全部归还给政府,这样可以减轻企业的土地一次性成本负担,降低保障房的建造成本,提升企业参与保障房建造的热情,针对利用存量土地建造保障房的项目,给予土地用途转变,规划调整等方面的政策支持,

简化相关手续,提升土地使用效能^[4]。

4.3 加强金融支持力度

一直加大金融针对保障房供给模式改良给予的支持强度,央行进一步改善保障性住房再贷款政策,按照保障房建造进程以及资金需求状况,恰当安排再贷款额度和利率,保障银行拥有足够资金扶持保障房建造项目,积极鼓励商业银行,政策银行等金融机构创建更多适用于保障房建造的金融产品,长周期,低利息贷款,银团贷款之类,为各类保障房项目供应差异化的资金解决规划。支持金融机构开展与保障房有关的资产证券化工作,除了住房公积金资产证券化之外,还可以扩大资产证券化的规模,把保障性租赁住房租金收益权、保障房项目应收账款等当作基础资产来发行证券化产品,从而盘活存量资产,提升资金的流通能力及使用效果。

5 结束语

综上所述,保障房供给模式创新对于解决我国城市住房市场均衡问题有着重要的意义,对于改善我国人民的生活,稳定房地产市场,提高我国的经济发展具有深远影响,通过对前文的分析我们发现,我国保障房的供给在规模,结构,资金,土地上都有着不少的问题,这使得我国保障房对住房市场均衡问题发挥不了多大的作用。因此,新建、盘活存量、保障房供给模式创新的多元主体、金融创新模式可以增加保障房供给、优化住房市场资源配置、稳定住房价格、拉动宏观经济增长注入新动能。当下房价处于下行阶段,加快保障房供给模式革新,完善相关政策措施,对于推动我国住房市场健康稳定发展、实现人民群众住有所居具有迫切性与现实性。

[参考文献]

- [1]何金峰,张森.基建视域下西北城市住房市场开发方向[J].城市开发,2025,(06):30-32.
- [2]谢文婷.中国主要城市住房租赁市场供求失衡分析[J].山西财经大学学报,2024,46(S2):25-28.
- [3]邹琳华,颜燕,黄卉,等.重点城市住房租赁市场发展分析与展望[J].中国国情国力,2023,(08):23-29.
- [4]郎昱,沈冰阳.增量收缩阶段我国城市住房市场价量与人口变迁差异研究[J].价格理论与实践,2022,(11):43-48+209.

作者简介:

姜小莉(1978--),女,汉族,云南省元谋人,本科,经济师,从事的研究方向:保障性住房。