专家解读 | 党的二十届三中全会民生改革系列③

如何推进保障性住房“从有到优”？

北京市“最美公租房”燕保·百湾家园。 来源：新周刊

上海市黄浦区的新时代城市建设者管理者之家“沁城居”设施齐全。 来源：上海市房屋管理局

- 全国已有32个市县发布存量房“收储”细则，越来越多的保障性住房兜底县乡低收入者住房意愿。
- 政府需要做好“让利”规划，转移部分商品住宅用地的出让金和相关税费成本，以保证保障性住房长期运营。
- 完善“市场+保障”的住房供应体系，实现“惠民生”与“稳投资”并轨同行，市场化融资依然是破题关键。

中国妇女报全媒体记者 徐阳晨

党的二十届三中全会审议通过的《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》（以下简称《决定》）确立了构建房地产发展新模式的改革目标。决定提出，加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。支持城乡居民多样化改善性住房需求。

在房地产市场正在进入发展新模式的背景下，新的改革方向对保障性住房的下一步部署有何影响？保障性住房如何从有到优持续推进？就此，中国妇女报全媒体记者邀请相关专家进行解读。

进入住房“物美价廉”时代

近年来，我国已建成了世界上最大的住房保障体系，保障性住房在党中央“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”的大框架内，多点发力、深入基层，形成了从“好房子”到“好社区”的探索过程。根据“七普”数据，全国累计建设各类保障性住房6000多万套，低保、低收入住房困难家庭基本实现应保尽保，1.5亿多群众受益。

中国银行研究院研究员叶银丹认为，高质量发展保障性住房问题不仅要解决新市民、青年人住得安心的问题，更是保障每个超大城市、大城市住房问题的一种重要举措，需要城市规划、社区管理、市场化运营的通盘考量。“不同于商品房交易，保障性住房的‘住后’预期十分重要，要满足不同的居住群体的多元化需求和租金负担能力，优化社区环境和公共服务，让居住者生活得更便利、更舒畅，才能有效盘活闲置土地房产，使运营者保持一定盈利，推动保障性住房更好发展。”

叶银丹介绍，目前各地已经积累了一定的保障性住房建设经验，其中不乏亮点，比如杭州市通过一体化智慧平台，统筹规划保障性住房项目，既科学合理确定了供给规模，也能一并做好配套设施建设，提升住房品质；深圳市则提出了“四跟”发展战略，即保障性住房建设跟随产业园区、大型机构、轨道交通和盘活资源的步伐，以实现住房建设与城市发展的同步。

此外，值得注意的是，全国已有32个市县发布存量房“收储”细则，越来越多的存量商品房用作保障性住房，兜底保障了县乡低收入者的住房意愿。“从实践看，各地从高质量、新科技、好服务入手，推动保障性向租得起、租得好到安稳租迈进。”叶银丹评价。

根据《决定》的部署，新一轮的保障性住房建设要重点满足工薪阶层的刚性住房需求，特别是针对一二线大城市房价高企导致的购房难题。在叶银丹看来，三四线城市居民随着人口流动、收入增加，优质住房需求相对得到更多满足，但一二线城市工薪群体依然有“望房兴叹”的难题。因此，在房价高企、住房供需不平衡地区，推进“物美价廉”的供房机制尤为重要。

近日，中国人民银行召开会议，要求落实好3000亿元保障性住房再贷款政策，促进加快建立租购并举的住房制度。建诚智库首席研究员何田指出，“物美价廉”是公共保障建设的基本特征，也是政府资金精准保障的体现。北上广等商品住房价格高、人口持续流入的城市，政府需要做好“让利”规划，转移部分商品住宅用地的出让金和相关税费成本，以保证有持续资金支撑保障性住房的长期运营。而弱二线城市或三四线城市，存量在建项目较多，则应“逆向”操作，加大政府闲置、低效土地回收或退出市场的力度，降低整体供大于求的压力，稳定房价和租金水平。

从融资端破难题

目前，保障性住房分为配售型和配租型两大类，其中配租型建设力度近年来进程加快。公寓或宿舍型租赁房面向大学毕业生、引进人才、困难群体的范围和力度不断提升。但也面临如租金支付能力低、租金回报率低、职住分离、租购同权较难落地等难题。

“一方面，租金支付能力低导致提租空间有限，需求群体狭窄，企业现金流承压；另一方面，租金要低于周边市场，回报率则无法覆盖项目前期融资成本，项目的财务平衡难实现，住房的质量难保障。”叶银丹认为，完善“市场+保障”的住房供应体系，实现“惠民生”与“稳投资”并轨同行，市场化融资依然是破题关键。

近日，《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》首次明确，基础设施REITs（不动产投资信托基金）可以将市场化租赁住房项目以及园区配套型长租公寓项目纳入底层资产，适应新市民和青年人对居住条件的不同层次需要。

“目前，普通住宅的市场化租金回报率在2%左右，与保租房REITs要求的租金回报率4%、贷款利率3%仍有差距，导致理想的租赁产品缺乏，融资受限。”何田认为，目前上海、北京等地通过专门的租赁用地或集体建设用地，大幅降低了建设和持有成本，已能够符合REITs发行的基本要求，但配售型保障房，相关政策还不明确。

“资产估值过高、估值方法单一，战略投资者持股比例高、打新资金快速减持加剧市场波动，是保租房REITs的制约瓶颈。”叶银丹进一步补充，自从2021年7月份保租房被纳入基础设施公募REITs试点范围，目前已有5只保租房REITs上市，其二级市场表现震荡，上述因素不利于保租房项目突破“募投管退”投融资流程，制约长期资金进入。保障性租赁住房REITs市场的扩容，意味着未来会有更多的优质底层资产加入“资金池”当中，提高REITs交易市场的活跃度和流动性，降低投资者的交易风险。

多措并举加快保障性住房发展

保障性住房打好基础，才能提升品质。叶银丹认为解决保障性住房用地指标紧缺问题是第一步。她建议多渠道供地，在需求较大的城市，新增建设用地供应计划可单列租赁住房用地指标，提高保租房用地供应比例。支持各地依据当地具体情况，推出保租房项目“土地年租制”试点。在保租房用地选址上兼顾“人、产、地、房”融合，因需定量，让渡部分城市核心地区的优质地段指标，更好地解决职住分离问题。

其次，在监管方面，需要确保保障性住房资源公平合理分配，并建立有效的退出机制，防止资源浪费。更好地落实“租购同权”。鼓励市场创新，提供丰富的保障性租赁类项目，如“先租后买”或“买后出租”项目等，对相关项目在利率、企业所得税等方面予以优惠。加强住房租赁政策与普通商品房、保障性住房政策的衔接，建立租转购的衔接机制。

在融资渠道上，叶银丹认为继续加大金融支持力度是规定动作，要鼓励银行业金融机构积极探索支持保障性住房项目建设的金融产品，盘活可转租赁存量资产；大力推进保租房REITs上市发行，补齐REITs监管的制度短板，积极扩充并壮大保租房REITs项目库。

“保障性住房本身就是倾斜15%~30%的新市民、中低收入群体，这类人群是首要的。”何田强调，要积极正视“不患寡而患不均”的政策情绪，倾听未受益人群的诉求，在解决了“绝对住房短缺”问题后，仍要把更大规模的“改善型住房”问题交给市场，通过产业振兴和经济发展为社会注入信心，为大多数人的“品质住房”需求奠定支点。他建议，可以尝试将大中城市的土地、资金更好地与周边城市联合，大力改善经济产业发展态势，在保障房的土地出让、开发建设、运营退出等方面探索效率更高、更加稳健的发展方向。

上海市徐汇区的保租房项目城开·汇社区。来源：上海市房屋管理局

民生看点

近期，多地陆续启动暑期疫苗接种绿色通道，九价疫苗“很好约”已成为常态

国产HPV疫苗再降价 持续推进惠民市场

中国妇女报全媒体综合报道

近日，沃森生物的二价HPV疫苗“沃泽惠”，在山东省疾病预防控制中心采购中的中标价降低至27.5元/支，再次刷低了国产二价HPV疫苗的价格。回顾“沃泽惠”2022年获批上市时，每针300多元，短短两年时间，价格不到原来的十分之一。

竞价惠民市场

根据山东省公共资源电子交易平台官网公告，这次“沃泽惠”中标的是山东省疾病预防控制中心山东省2024年入学适龄女孩双价人乳头瘤病毒（HPV）疫苗采购，总的中标金额是2794.65万元，中标数量是101.62万支。这次山东省疾病预防控制中心采购，共有两家国产HPV企业竞争，另外一家是万泰生物，但因报价过高最后没入围。

在我国，HPV疫苗尚属于自费疫苗，但为了推动适龄人群接种，一些地区将HPV疫苗接种纳入当地惠民政策，即通过政府采购，适龄女生可以免费接种，这也是为了响应世界卫生组织加速消除宫颈癌全球战略号召。包括中国在内的所有194个成员国日前已承诺要消除宫颈癌，在该战略下，到2030年要实现的目标之一就是：90%的女孩在15岁之前完成HPV疫苗接种。在国产二价HPV疫苗行业竞争中，万泰生物的HPV疫苗是第一款上市的，沃森生物的HPV疫苗则是第二款，两款疫苗上市之初定价都在300多元。从2022年起，沃森生物与万泰生物这两家HPV企业都在激烈争夺各地政府惠民采购市场份额，这使得国产二价HPV疫苗整体价格不断走低。

降价仍保有利润空间

2022年，在竞争入围地方政府采购中，这两家公司的HPV疫苗价格还处在200元到300元级别，但到了2023年，价格已变为100元级别。今年3月22日，江苏政府采购网显示，万泰生物二价HPV疫苗以单支86元的价格中标，彼时还是国内二价HPV疫苗最低中标价，也是首次跌破百元大关。

国产HPV疫苗为何持续降价？“微利时代来了，后面就拼市场占有率了。”相关专家认为，本次二价HPV疫苗降价并非特殊情况，属于通过降利润抢占市场的正常行为。二价HPV疫苗仍有降价空间，因为疫苗产品本身价值在于研发和获取疫苗原菌体的过程，而现在无论是理论还是研发、获取原菌体的途径都被掌握了，相对来说少走很多弯路。

对于本次降价，业内人士认为未来其他地区疾控部门采购时应该会以本次价格作为参照，降低价格一方面能提高疫苗可及性，响应国家《加速消除宫颈癌行动计划（2023—2030年）》的号召，另一方面，为了鼓励生育，国家疾控部门非常重视生殖系统的疾病，近期很多生殖系统方面的保健都被纳入了医保。

参照全球疫苗免疫联盟在全球市场的一些HPV疫苗采购价，价格有时还低于前述这个价格。今年5月份，沃森生物在与投资者交流中也曾表示，近期公司通过与多个公益合作方搭建平台的方式，不断加强适龄女性接种双价HPV疫苗的消费者教育，后续公司将持续推进双价HPV疫苗产品国内市场的下沉工作，不断推进惠民市场、公益项目，力争2024年也能够取得理想的政府惠民采购市场份额。公司产品销售价格会结合市场需求、具体招标项目情况和市场竞争等情况综合确定，在参与市场竞争中公司还会综合考虑疫苗价值、宫颈癌疾病负担、疾病预防优先级别、研发费用等多重因素进行合理报价，以提高公司双价HPV疫苗的市场竞争力。

整体市场前景广阔

从国内市场看，随着疫苗的降价和供应量增加，“一针难求”的火爆现象已鲜少出现。在很多地区，“无须预约”“即到即种”成为常态，即使是在一些社区医院，卫生服务站，九价HPV疫苗也显示“余量充足”。全国包含湖南、陕西、重庆、广东、北京、浙江、上海、河南、内蒙古在内的多个省区市，近期陆续启动了多样化的暑期九价HPV疫苗接种专场及绿色通道免预约活动，九价疫苗“很好约”已成为常态。

虽然HPV疫苗市场竞争激烈，价格战愈演愈烈，但是整体市场前景广阔，企业仍然需要不断投入研发资金和技术力量以开发出更加高效、安全的疫苗产品以满足市场需求。相关专家表示，对于疫苗企业来说，未来应重点关注以下几个方面，第一，加强疫苗研发和创新，提高疫苗的安全性和有效性；第二，优化生产工艺和降低成本，提高市场竞争力；第三，要加强市场营销和品牌建设，提高消费者认知度和接种意愿；第四，拓展海外市场，实现全球化发展。

市相家政

湖 北

智能护航 为育婴师技能水平『把关』

2023年11月8日，即将迎来家里第三个宝宝的丁萧夫妇来到武汉炎黄母婴健康科技有限公司（以下简称武汉炎黄母婴）寻找育婴员，通过扫描育婴师李红的“身份信息卡”上的二维码，其健康状况、技能掌握、诚信等级等信息一目了然。这是该公司探索将智能化技术嵌入到母婴健康保障服务体系的应用场景之一。成立17年来，武汉炎黄母婴打破了传统中介服务模式，让智慧元素融入母婴健康发展。

“痛点”不容回避

“近年来，我国不断推进妇女儿童健康权益保障，母婴行业也随之御风而行，育婴师持续‘走俏’。”武汉炎黄母婴董事长李向歌认为，寻找专业的育婴师帮助宝宝健康成长，是众多家庭的心愿。但育婴师能力不足等难题困扰着不少年轻父母。

她直言，不少育婴师技能水平低——当孩子出现吐奶、哭闹不止等情况时，她们只能凭个人经验来处理；对于常见的小儿疾病，有的育婴师无法给出专业的建议和指导。

随着科学育儿观念不断普及，如何不断完善妇幼健康服务体系、加强新生儿全生命周期健康管理、守护产妇的身心健康？这个问题曾在李向歌的脑海里挥之不去。2013年，公司开办武汉炎黄职业培训学校，聘请了30余名来自医疗、护理等专业领域的专兼职教师。他们根据准育婴师的职业背景和专业技能来定位职业角色，为不同的职业匹配培训课程，为育婴师的技能水平“把关”，以求育婴师服务更趋专业化、规范化和多样化。

破解“不放心”“不敢请”

调研家庭育婴需求时，李向歌发现“不放心”“不敢请”的情况并不鲜见，请育婴师靠“拼运气”。为了改变市场困境，武汉炎黄母婴在职业数字化管理方面进行了多次尝试，但烦琐的操作步骤让一些设计“无疾而终”。为让雇佣方从复杂操作程序中解放出来，系统多次优化，删繁就简，确保用户使用感进一步改善。

2020年，完备的家政人员数据库终于“上线”。育婴师的姓名、年龄、照片、文化程度、从事该行业年限等基本信息“一触即知”，社会背景核查、保险及体检状况、职称技能证书、历次客户评价等信息“跃然屏上”。

李向歌介绍，育婴师进入家庭后，“五对一”服务群和“住家育婴师监管群”同步建立，系统里“工作日志本”也同步开启，多角度监测育婴师工作情况。还从服务技能、心理状态、服务态度、沟通能力等方面，为育婴师建立了完整的数字化档案，设置黑名单、灰名单体系，对育婴师发生重大事故、不诚信、不遵守职业规范等行为进行记录。

育婴师信息系统化、可视化，既克服了传统家政公司中介模式的弊端，又创新了管理模式。在武汉，目前已有超13000名用户置身这一“智慧育儿”的新场景中。简单的页面，让育婴师信息清晰展现；指尖轻点，即可预约签约。“下一步，我们将利用物联网+生命体征监测技术，推出雷达生命体征监测设备，为育儿搭建24小时的智能守护圈。”李向歌说。

（来源：全国妇联妇女发展部）