

清晨,贵安新区人工智能人才保障房项目建设现场塔吊林立、机器轰鸣。这个位于湖潮乡、西北靠星月大道的项目预计2026年10月整体竣工。项目规划建设保障性租赁住房776套,同步打造约1100平方米的养老院及约3000平方米的社区配套设施。建成后,这里将成为服务新区人才集聚与产城融合的重点民生工程。

在同一时间,花溪区燕楼镇的筑巢公寓·燕楼店已迎来首批住客。这个总投资4.06亿元、总建筑面积9.45万平方米的项目,规划房源1384套,于2026年1月正式投用。贵州财经大学2025届毕业生小张就是首批入住者之一:“每月租金不到800元,房间干净明亮,通勤到贵安产业园只要15分钟,解决了我们刚毕业大学生最大的后顾之忧。”

这是贵阳住房保障体系建设的两个切面。在“市场+保障”双轨并行的大框架下,贵阳市正织就一张覆盖全域、梯次分明的住房保障网。

## 『两条腿』走路,织密百姓安居保障网

——贵阳住房保障体系升级观察

贵阳日报融媒体中心 王芳

### 12.4万户家庭的安居答卷

过去五年,贵阳坚持构建“租购并举”的住房保障网,覆盖群体从以往的低保家庭,拓展到新市民、青年人、工薪家庭和引进人才等。其中,公租房通过实物配租和租赁补贴,已帮助12.4万户家庭、约30万人解

决住房困难;保障性租赁住房已筹建7.44万套(间),着力缓解新市民、青年人的住房压力;配售型保障房已启动建设6055套,首批房源2026年底即可投用。

这些数字背后是一个个真实家

庭的安居故事。记者在云岩区公租房小区走访时看到,年过六旬的独居老人李大爷住在一套一室一厅的房子里:“每月租金才200多元,社区还有老年食堂和活动室,比以前租的城中村房子好太多了。”

### 配售型保障房:工薪家庭的“购房梦”

在所有保障性住房类型中,配售型保障房最受社会关注。2024年至2025年,贵阳启动建设5个项目共6055套配售型保障房,分布在云岩区三马片区、海马冲,白云区云韵苑,观山湖区小龙滩,花溪区甲秀南路东侧等区域。这些项目均选址于交通便利、配套成熟的区域,其中花溪区甲秀南路项目预计2026年底建成并启动销售。

配售型保障房的定价逻辑是什么?根据《贵阳市配售保障性住房

管理办法(试行)》,配售价格按照“成本+利润不超过5%”的原则核算,由项目开发建设单位测算拟定项目均价,由辖区住建和发展改革部门核准后报同级政府同意后实施。

一位参与项目建设的工程师告诉记者:“我们严格按这个原则控制成本,让工薪家庭买得起的同时,开发商也有合理利润维持可持续运营。售价比同地段商品房便宜四成左右,对很多工薪家庭来说,这可能

是他们唯一能够实现购房梦的机会。”

申购条件方面,配售型保障房面向贵阳市行政区域内符合条件的住房困难家庭以及引进人才等工薪收入群体配售。申购家庭至少有一人在贵阳市缴纳社会保险6个月以上,且在贵阳市城区范围内未登记自有住房。截至2025年底,轮候库累计登记审核轮候家庭5759户,需求相当旺盛。

### 保障性租赁住房:新市民的“第一站”

如果说配售型保障房解决的是“购房梦”,那么保障性租赁住房就是新市民、青年人的“城市第一站”。

截至2025年底,贵阳贵安已累计启动保租房项目200个,7.44万套(间)。已投入运营132个,37871套(间),这类住房租金仅为同地段、同品质房屋市场租金的80%,有效降低了需求

成本。

在房源结构上,贵阳的做法颇具创新。除了新建项目,贵阳还积极通过收购存量商品房改建为保障性租赁住房。目前贵阳贵安“十四五”期间共收购16个项目9458套存量商品房用作保障性住房,总投入资金30.7亿元。这一举措不仅加快了存量商品房去库存,还盘活了闲置资产,可谓一举两得。

人才住房是保障性租赁住房的

重要组成部分。贵阳市住建局专门推进人才住房综合保障体系建设,2025年累计征集63个房开项目、10530套“优惠购”房源,成交774套,价格折扣区间为7折至9.6折。满足条件的人才入住保障性租赁住房,按照学历不同,每人每月可以申请200元至800元的人才租赁补贴。



### “先体检、后更新”:存量化解的贵阳方案

住房保障体系的另一面,是历史遗留问题的化解。面对问题楼盘、存量土地等棘手问题,贵阳市住建局提出了“先体检、后更新”的工作机制。

所谓“先体检”,是指对每个历史遗留项目进行全面体检,厘清债权债务关系、工程进度、手续办理等

核心问题;“后更新”则是根据体检结果,制定“一项目一策”的解决方案。对于资不抵债、难以继续建设的项目,由属地政府成立专班,通过府院联动,指导项目制定重整计划,引进破产重整投资人,争取早破产早盘活。

清镇市“致尚·西宸府”项目是一个成功案例。这个项目前期多次停工成为烂尾楼盘,为了盘活该项目,

清镇市政府经过多次研究论证,建议项目通过在司法预重整及重整程序中引入贵阳农商行共益债借款的方式实现复工续建。2024年5月,清镇市人民法院决定启动预重整工作。在预重整阶段向贵阳农商行申请贷款1.16亿元,专款专用于项目复工续建。目前项目22栋住宅楼全部竣工,昔日“钢筋水泥废墟”成功变身宜居家园。

### 保障房与商品房:边界如何划定?

随着大量保障房入市,一个核心问题浮出水面:保障房会不会对商品房市场造成冲击?

贵阳市住建局的回答是:按照“以需定建、以需定购”原则,精准推出保障性住房,不对商品房市场造成过大冲击。保障性住房主要解决中、低收入居民住房困难,促进社会公平和稳定;商品房是市场化运作,满足居民居住、投资置业等多方面需求,二者覆盖的是不同群体。

贵阳市住建局负责人表示:“我们的目标不是用保障房替代商品房,而是让不同收入水平的群体都能在城市里安居乐业。保障房托底,商品房提质,两条腿协同走路,这才是健康的市场结构。”

展望2026年,贵阳住房保障工作还有更具体的量化目标:推动2025年已收购的4296套存量商品房投入使用;计划筹集4个人才保障房项目共计3000套,确保年底全面投用;年底

前启动901套配售型保障性住房配售。这意味着,2026年将有超过8000套保障性住房投入使用,为更多家庭点亮安居之灯。

在花溪区筑巢公寓·燕楼店的大厅里,一面“心愿墙”上贴满了住客们写下的便签。其中一张写着:“2026年,攒够首付,在这里安家。”旁边还有一张:“希望在贵阳扎下根,把爸妈接过来。”保障房的使命,也许就藏在这些朴素的心愿里!