

# 配售型保障性住房产品设计面临的问题和对策

文 / 吴博 上海华建工程建设咨询有限公司

**摘要：**住房保障事关民生福祉，是实现美好生活向往的基石。然而，当前我国配售型保障性住房在产品设计方面仍存在诸多不足，亟需优化创新。本文在剖析配售型保障房基本特征的基础上，系统梳理了其在户型适配性、功能多样性、建筑品质、空间布局、适老化设计等方面存在的突出问题，并从模块化弹性设计、个性化功能配置、绿色节能建造、人性化空间优化、适老化设施改造等角度提出了针对性的优化对策。以期提升配售型保障房设计品质，满足居民多元居住需求提供思路参考，为推动住房保障事业高质量发展贡献智慧力量。

**关键词：**配售型保障性住房；产品设计；模块化；绿色节能；适老化

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2025.15.093

## 引言

住房保障是民生福祉的重要组成部分，事关千家万户的切身利益。近年来，我国住房保障体系不断健全，覆盖面持续扩大，保障能力显著增强。作为住房保障体系的重要环节，配售型保障性住房在解决中低收入群体基本居住需求、促进社会公平正义等方面发挥着不可替代的作用。然而，从产品设计的视角审视，当前配售型保障房仍存在诸多不足，亟需深化供给侧结构性改革，提升产品设计水平，切实满足居民多层次、多样化的住房需求，不断增强人民群众的获得感、幸福感和安全感。

### 一、我国配售型保障性住房基本特征

#### （一）产权政策特点与管理模式

配售型保障性住房是由政府提供政策支持，限定价格、面向特定保障对象销售，并实施封闭管理的政策性住房。与商品房相比，配售型保障房在产权归属、转让条件等方面有着显著区别。依据2023年8月国常会审议通过的《关于规划建设保障性住房的指导意见》，配售型保障房实施严格的封闭管理，禁止违规变更为商品房，对于长期闲置、违规转让等情况由政府按规定回购。此举旨在巩固其保障属性，防止投机炒作。

在管理模式上，配售型保障房采取准市场化运作。政府负责制定相关政策、提供土地、给予财税金融支持，开发主体通常为国有企业或政府平台公司，按照“保本微利”原则组织建设和销售。以福州为例，成立安居工程建设公司专项负责配售房项目统筹。这一模式在保障政府主导作用的同时，引入市场化运作理念，有利于提高建设运营效率。

#### （二）价格机制特点与经济属性

配售型保障房的定价遵循“土地成本+建安成本+合理利润”原则，销售价格通常明显低于周边同品质商品房。究其原因，主要在于配售型保障房享受了政府在土地、税费等方面的优惠政策。配售型保障房用地主要通过划拨等方式低成本获得，且在契税、印花税等征收上给予减免，大幅降低了开发成本。以郑州首批配售房项目为例，均价约在周边商品房的50%-60%左右。配售房的价格优势不仅减轻了中低收入购房者的经济负担，也在客观上平抑了商品房价格，但整体上对市场冲击有限<sup>[1]</sup>。

从经济属性看，配售型保障房兼具保障性和商品性。一方面其面向中低收入群体，具有基本居住保障功能；

另一方面购房者拥有产权，在一定条件下可以转让交易，体现了商品属性。但与商品房相比，其保障属性更加突出，商品属性相对有限，不完全遵循市场规律。

#### （三）保障对象特点与准入标准

配售型保障房主要面向城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和引进人才等群体。申请条件通常包括户籍、收入、资产、现有住房状况等，由地方政府因地制宜确定具体标准。以深圳为例，申请家庭年收入需低于市上年度城镇居民家庭人均可支配收入的60%，人均住房建筑面积低于15平方米等。这些标准有助于将有限的住房资源精准配置给最需要的群体，见图1-1。

与此同时，部分城市为引进人才设置了专项配售型保障房，并在申请门槛上予以适当放宽。如部分城市允许引进人才不受户籍限制申请，收入、住房条件标准也相对宽松，体现了人才优先的导向。反映出地方政府立足自身发展阶段和人才引进的实际需求，在统筹兼顾的基础上有所侧重。这有利于提升城市人才竞争力，推动经济高质量发展。

## 二、配售型保障性住房产品设计存在问题

### （一）户型适配性不足家庭需求

配售型保障性住房的户型设计普遍存在同质化、适配性不足等问题，难以满足日益多元化的家庭结构和生活方式的实际需求。目前多数项目仍以70-90平方米的中小户型为主，虽然总体能够满足两口之家的基本居住功能，但对于新就业青年、多子女家庭、多代同堂家庭等特定群体而言，却难以找到契合需求的户型。一居室户型供给短缺，无法满足新青年独立生活的空间诉求；针对多子女或隔代家庭，大户型选择又十分有限；面向老龄群体，养老适老型户型更是凤毛麟角。虽然近年来部分城市积极探索推出灵活组合户型，但仍未形成规模化、系统化的供给<sup>[2]</sup>。对于通过改造项目获得的配售型保障房而言，在原有格局条件的制约下，虽然通过局部调整一定程度提升了使用性能，但要真正满足现代生活需求仍相距甚远。

### （二）功能设计单一生活体验欠佳

从功能设计的视角审视，配售型保障性住房也普遍存在短板和不足，居住体验有待进一步改善提升。当前不少项目在空间布局上仍延续传统住宅设计思路，强调使用功能而忽视生活体验。公共空间普遍紧凑，储物空间不足，采光通风效果难尽人意。功能分区划分模糊，

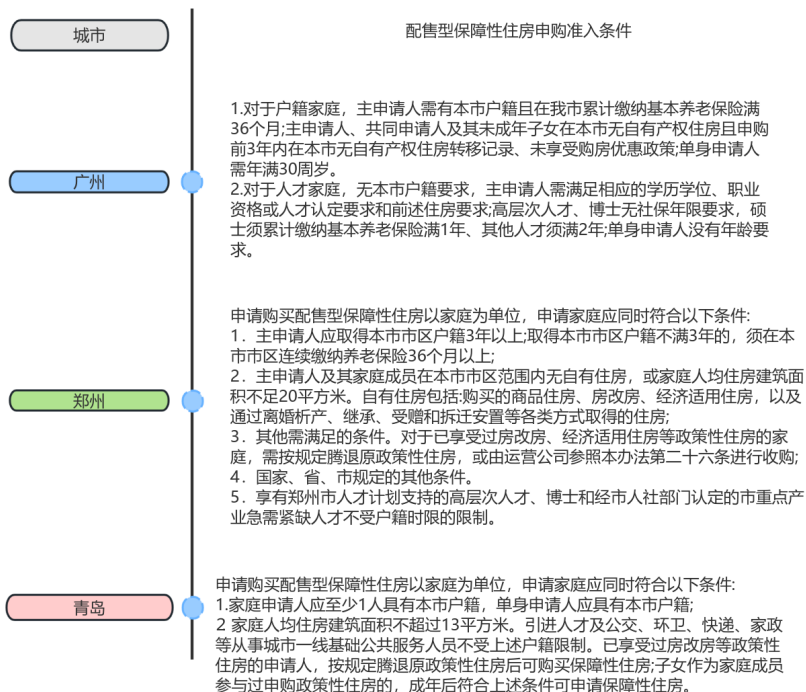


图 1-1 部分典型城市配售型保障性住房申购准入条件

动区和静区交叉影响明显,私密性不够。厨房、卫生间等空间局促狭小,不利于居民日常使用。面对新生代青年群体追求现代、智能、高效的生活方式,共享办公空间、智能设施接口等配套考虑不足。针对外来务工新市民特殊需求,更缺乏必要的邻里交流空间。生活在此,难免让人产生空间压抑、交往乏力的负面感受。

### (三) 品质标准参差不齐建材选择有待规范

配售型保障性住房由于开发建设主体的多样性,不同项目在建筑品质和材料标准上差异明显,亟需规范引导。一些项目受成本压力影响,片面强调经济性而忽视品质要求,建材选用标准不一,质量参差不齐。比如,有的项目为控制造价,采用劣质管材和防水材料,水电管线渗漏隐患突出;有的项目外墙保温和门窗等节能环保设施达不到标准要求,影响建筑整体使用寿命和居住舒适度。室内装修装饰领域问题更加突出,环保等级不达标、耐久性能不过关的现象屡见不鲜,一些项目甲醛超标等问题成为困扰入住者健康的“心头大患”。无障碍设施建设方面,虽已引起各方重视,但工程实施中仍流于形式,考虑不够周全,部分项目虽设置了无障碍通道,但由于设计不合理,实际使用效果大打折扣,难以满足老年人、残障人士的基本通行需求。

### (四) 空间布局不合理日照采光不均衡

纵观配售型保障性住房空间布局,虽然在有限面积内力求功能齐全,但仍存在诸多不合理、有碍居住舒适性的问题。为在狭小空间内实现多功能复合,部分户型不得不采取客厅、卧室暗间设置、卫生间外开门等非常规手段,虽在功能配置上勉强做到面面俱到,但严重牺牲了空间的宜居品质。此外,“蜗居”现象在配售型保障房中较为普遍,面积紧张和布局限制下,公共空间和私密空间缺乏合理分隔和过渡,家庭成员很难拥有独处的心理空间。厨卫区由于受制于管道布局等因素,与起

居空间关系处理不当,油烟扩散、异味串流问题时有发生<sup>[3]</sup>。阳台空间利用率不高,晾晒杂物堆积,景观、休闲等功能明显缺失。在朝向布局和进深控制方面,也存在诸多不足,致使部分户型卧室采光不足,客餐厅区出现光线死角,居住环境阴暗潮湿,不利于居民身心健康。

### (五) 适老设施不完善无障碍设计有待加强

随着人口老龄化加速推进,配售型保障性住房如何适应老年人安享晚年的特殊生活需求,从目前情况看,很多项目虽然在适老化设计方面有所考虑,但在细节把控和设施配备的完善性上,还存在明显短板和不足。比如,在室内环境方面,防滑措施缺失,地面瓷砖选用光滑度高的材质,存在老人滑倒风险隐患;卫浴空间未设置安全扶手,跌倒风险明显;开关、插座等电器布局不符合老人使用习惯,安装高度普遍偏高,不便老人操作。社区配套上,养老服务设施明显滞后,日间照料、助餐配送、医疗康复等养老服务严重短缺,难以满足老年人就近养老的迫切需求。无障碍设计也流于表面,电梯、坡道等公共设施无障碍化改造“留白”现象普遍,难以适应轮椅、助行器使用者的通行需求。

## 三、配售型保障性住房产品设计优化对策

### (一) 户型结构模块弹性化设计

针对目前配售型保障性住房户型同质化严重、适配性不足的突出问题,亟需从设计理念上寻求突破。积极借鉴青岛“可变户型”的成功经验,通过灵活调整非承重墙体位置,实现户型面积、居室数量的弹性组合,满足不同家庭结构和生命周期阶段的差异化居住需求<sup>[4]</sup>。在设计之初,就应充分考虑住户生活方式的动态变化,预留智能化改造接口,为未来智能家居升级奠定基础。针对不同保障对象,量身打造个性化户型选择,单身青年可选紧凑型开间,新婚夫妇可选一居室,多子女家庭可选复式、跃层等大中型,在丰富户型的同时,兼顾空

间利用效率。积极汲取南京、杭州等地的创新尝试，对既有大户型的功能空间进行重构，灵活适应新市民、青年群体不断变化的现代生活诉求，为打造宜居、创新、包容的现代都市生活提供更多可能。

### （二）功能配置差异个性化设计

配售型保障性住房的功能设计应以人为本，针对不同保障群体的特点，实施个性化、精细化的配置方案。青年群体追求便捷、时尚、互联的生活方式，可通过增设智能门锁、远程家电控制等智能化设备接口，提升居

住便利性和安全性；同时开辟共享会客厅、休闲茶歇区等公共空间，并配备共享健身房、瑜伽室等运动场所，满足他们的社交互动和自我提升需求，见表2-1。新就业职工面临职住平衡的现实挑战，完善社区配套，开辟灵活办公、众创空间，就近解决通勤困扰。老年群体居家养老需求迫切，应细化适老化设计，完善安全扶手、紧急呼叫等辅助设施，优化开关、插座高度布局，降低意外风险；统筹规划助餐、助浴、康复护理、日间照料等养老配套，营造安心、舒适的晚年生活环境。

表2-1 不同城市青年公共空间使用频率统计（2024年）

城市	共享会客厅 (次/月)	休闲茶歇区 (次/月)	共享健身房 (次/月)	瑜伽室 (次/月)	共享办公区 (小时/月)
北京	6.2	8.5	12.4	5.7	28.3
上海	7.1	9.2	13.8	6.5	32.6
广州	5.8	7.3	10.5	4.9	24.1
深圳	8.3	8.9	14.2	7.1	35.8
成都	4.6	6.8	9.7	4.2	20.5

### （三）建筑标准绿色节能升级

在追求宜居品质的同时，配售型保障性住房的建设标准还应全面对接绿色、节能、环保等可持续发展理念。建材选择上严格把控，坚持使用达标的耐久环保型材料，从源头上严控质量风险，避免豆腐渣工程。在建造方式上大力推行装配式技术，既能显著提高施工效率，也有利于建筑质量的稳定性。注重优化管线设计与布局，最大限度避免渗漏、开裂等质量通病。积极应用太阳能、浅层地热、光伏发电等可再生能源技术，提高建筑能源利用效率。围护结构是提升室内热环境舒适度的关键，应采用低辐射镀膜玻璃、高性能保温隔热材料等新型节能构造，强化建筑保温隔热性能<sup>[5]</sup>。在室内环境营造中，应最大化利用自然通风、自然采光的优势条件，减少机械通风、人工照明所带来的能耗。

### （四）空间规划人性精细化设计

居者有其屋，更应居有宜其屋。配售型保障房的空间规划设计要坚持以人为本，强化精细化、人性化设计，不断提升空间品质和宜居水平。合理组织动静分区，降低不同功能区域的相互干扰，灵活采用大厅小卧的布局方式，在有限面积内创造出更为开阔的视觉效果。客厅应尽可能朝南布置，兼顾采光与通风；餐厅可紧邻阳台或窗户，方便家庭聚餐时的采光通风；卧室则应远离厨卫区，确保安静舒适的休息环境。充分挖掘飘窗、壁龛、走道等边角空间的利用潜力，通过机关柜、嵌入式衣柜等多功能家具设计，最大化提升空间实用率。优化室内走道布局，提高动线组织的紧凑性与流畅性，避免空间浪费。无障碍设计应成为标配，杜绝各类台阶、高差等障碍因素，适度加宽走道净宽，营造全龄友好的室内环境。注重借景、框景等手法的运用，利用大面积观景窗将优美景致引入室内，提升空间品位和审美感受。

### （五）设施配套适老通用化设计

伴随老龄化社会进程加速，养老服务设施配套已经成为衡量住区品质的重要维度，配售型保障性住房应加快推进适老通用化设计，满足老年群体多元化的居家养老需求。合理配置社区综合性养老服务中心，为老年人提供就近可及的助餐、康复护理、日间照料、文娱活动

等一揽子养老服务。针对既有老旧小区加装改造，完善无障碍通行设施，提升电梯、坡道等公共区域的通行友好性，满足轮椅、助行器使用者的基本出行需求。在细节设计中，应重点关注卫浴空间等重点场所的安全性能，通过加装安全扶手、防滑设施等，有效降低跌倒、烫伤等意外风险。超前预留智慧养老信息接口，为老人定制专属服务创造技术条件<sup>[6]</sup>。同时面向不同生活状态、自理能力的老年群体，提供个性化的适老化改造服务包，宜居性、安全性、便捷性多管齐下，提升居家养老的舒适度。在景观环境营造中，还应因地制宜增设适老健身设施，开辟老年人活动场地，将养老服务延伸到室外空间，营造良好的老年宜居环境。

### 结语

配售型保障性住房关乎无数中低收入家庭安居梦，产品设计至关重要。面对户型同质化、功能单一化等诸多问题，亟需从模块化、个性化、绿色化、人性化、适老化等维度系统化创新设计思路，多维度提升居住品质，切实满足群众多层次住房需求。未来，还需政府、市场、社会多方协同发力，在体制机制创新、政策体系完善等方面持续用力，推动形成多主体参与、多渠道供给、多层次保障的住房供应新格局，让人民群众住有所居，在共建共享中不断增强获得感、幸福感、安全感。

### 参考文献

- [1] 缪立波. 绿色技术在保障性住房建设中的应用[J]. 石材, 2025, (03): 166-168.
- [2] 杨巧霞, 陆彦, 马健民. 基于BIM技术的保障性住房项目建筑机电管线综合设计要点[J]. 智能建筑与智慧城市, 2024, (12): 73-75.
- [3] 范卫东. 上海市保障性住房质量问题剖析与品质提升思考[J]. 建筑科技, 2024, 8(11): 15-20.
- [4] 张奕玮. 广州保障性住房“好房子”的设计路径探索与思考[J]. 居舍, 2024, (32): 12-15.
- [5] 陈行. 保障性租赁住房设计研究——以上海市为例[J]. 城市建设理论研究(电子版), 2024, (29): 101-105.
- [6] 陆宇航. 为保障性租赁住房提供多元化产品服务[N]. 金融时报, 2022-02-28(002).