

# 发改委：支持人口净流入的大城市 新建改建及配套保障性租赁住房

■中国城市报记者 张阿婧

解决新市民、青年人等群体住房问题，如今有了更明确的财政保障。

6月2日，国家发改委印发《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》（以下简称《暂行办法》），共包括6个部分、22条，对该专项的支持范围和标准、资金申请、资金下达及调整、监管措施等作出规范。《暂行办法》自发布之日起施行，有效期五年。

《暂行办法》提到，该专项资金是以新型城镇化战略为导向，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，支持人口净流入大城市中符合条件的保障性租赁住房建设，推动解决符合条件的无房新市民、青年人等群体的住房困难问题，优先满足从事基本公共服务群体租赁住房需求，促进有能力在城镇稳定就业生活的常住人口有序实现市民化。

“此次政策明确了投资专项的概念，对于保障性租赁住房的供应和管理等具有积极的作用，也体现了保障性租赁住房在‘十四五’期间的重要地位。至此，今年全国两会提出的增加土地供应、安排专项资金、集中建设三个支持已经全面铺开。”易居研究院智库中心研究总监严跃进对记者表示。

## 明确三种物业：新建租赁住房、改建租赁住房和配套

帮助新市民、青年人等缓解住房困难，在今年全国两会

期间已有明确部署。

我国《政府工作报告》强调，解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

哪些属于政策规定内的支持范围？

《暂行办法》明确，本专项支持人口净流入的大城市新建、改建保障性租赁住房及其配套基础设施建设。保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，具体条件由城市人民政府确定。

具体来说，纳入城市年度建设计划等管理的保障性租赁住房主要包括：利用集体建设用地建设的保障性租赁住房；企事业单位利用自有闲置土地建设的保障性租赁住房；利用产业园区配套用地建设的保障性租赁住房；利用存量闲置房屋建设的保障性租赁住房；适当利用新供应国有建设用地建设的保障性租赁住房；其他形式的保障性租赁住房。

“此次政策明确，本专项支持人口净流入的大城市新建、改建保障性租赁住房及其配套基础设施建设。从这里可以看出，其明确了三种物业，包括新建租赁住房、改建租赁住房和配套。”严跃进分析。

对于新建项目来说，主要包括近期“两集中”供地中各类租赁住房项目；而对于改建项

目，则包括存量房屋改造等项目；对于配套设施来说，包括道路等基础设施、养老托幼等公共服务设施等。

在贝壳研究院高级分析师黄卉看来，此举还意味着将定向增加大城市小户型、低租金房屋，缓解供给不足的问题。

根据第七次全国人口普查数据，2020年我国有3.76亿流动人口，由于普遍收入较低，租赁需求主要以小户型、低租金为主，而市场供给的主体是60—90平方米、租金3000元以上的两居室，保障性租赁住房供给更少，导致这类人群面临住房条件较差、寻找合适房源困难的问题，尤其是维持城市运行必不可缺的从事基本公共服务的群体。

## 40个城市或率先 获得专项资金

租赁专项资金具体如何下达？《暂行办法》提出，将采取切块方式。

具体来说，需综合考虑当年投资规模、建设计划、项目储备和上年投资计划执行、审计和监督检查等情况，确定各省、自治区、直辖市、计划单列市（以下简称“各省”）中央预算内投资年度切块规模，由各省发展改革、住房城乡建设部门在规定时间内将切块资金分解下达到具体项目，并上报备案。

有关保障性租赁住房项目建成后，各省要督促指导有关城市切实加强后续管理，确保依法合规。

“从这里可以看出，未来人

口净流入大城市显然将受到此类投资专项的重点支持，在保障性租赁住房方面将具备更好的优势。”严跃进分析。

今年5月，住建部召开了40个城市发展保障性租赁住房工作座谈会。严跃进推测，“十四五”期间这40个城市获得投资专项的概率较大，预计全国主要省会城市和一些规模较大的地级市将获得此类支持。

住建部官网显示，5月12日、14日，住建部分别在沈阳市、广州市召开发展保障性租赁住房工作座谈会，共有北京、上海、广州、深圳等40个城市政府相关负责同志分两批参加。

## 鼓励社会主体参与

今年以来，在住建部落实“房住不炒”、推动集中土地供应方面持续发力的基础上，中央财政也加大了住房保障支出预算。

记者从财政部获悉，2021年中央财政预算数据显示，今年住房保障支出预算数为627.03亿元，比2020年执行数增加23.54亿元，增长3.9%。财政支出的增加说明中央加强了对住房保障的重视程度。

此外自2019年起，住建部就与财政部联合开展中央财政支持住房租赁市场发展试点，第一批包括“北上广深”以及武汉、南京、长沙等16个城市；2020年第二批入围名单新增了天津、石家庄、太原等8个城市。

据悉，中央财政以省会城市和计划单列市每年8亿元、

地级城市每年6亿元的标准提供为期三年的补助试点。

而除了中央投入，《暂行办法》还强调，支持社会主体参与保障性租赁住房供给，发挥政府资金的杠杆作用。

对此黄卉分析，保障性租赁住房主要是政府通过补贴或政策优惠的方式引导市场建设运营，成本和租金相对较低。参考美、日、英、德等国家的经验，通过政府引导、社会主体参与的方式，能够有效扩大保障性租赁住房的供给。

她表示，未来我国的保障性租赁住房的房源供给，也将逐步由政府供给转为多元化主体供给，以形成成熟的住房租赁市场。

本办法支持纳入城市年度建设计划的集体建设用地、企事业单位闲置土地、产业园区配套用地等建设保障房项目，提出发挥中央预算内投资在外溢性强、社会效益高领域的引导和撬动作用，激发全社会投资活力。未来房企以及各类企事业单位等将更大程度参与其中，加速扩大保障性租赁房源的供给，缓解大城市住房问题。

对此严跃进也认为，此举对房企和各类投资者的启示在于，保障性租赁住房的各个领域将获得此类资金支持，势必降低相关投资成本。所以积极做好产品规划，积极争取此类资金支持，是相关企业需要关注的。

此外，近期“两集中”供地下，各地都明确了房企配建保障性租赁住房的任务。若此类资金到位，也将减少房企的投资成本。

# 12部门联合推进城市一刻钟便民生活圈建设

■中国城市报记者 郑新钰

从家出发，步行不超过15分钟，休闲、生活、购物、教育、医疗等需求都可得到满足，这样的愿景正在照进现实。

日前，商务部、住房和城乡建设部等12部门联合印发《关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》（以下简称《意见》），拟在全国范围内开展城市一刻钟便民生活圈建设试点。

近年来，各地便民生活圈快速发展，但也存在商业网点布局不均、设施老旧、新业态新技术新模式发展不平衡不充分等问题，亟待加以解决。

记者从商务部获悉，对比前期开展的便民生活圈或社区商业相关工作，《意见》亮点在于是在新的起点上系统推进商业体系建设的重要举措。

6月3日，在商务部召开的

例行新闻发布会上，商务部新闻发言人高峰表示，《意见》主要有以下几个特点：

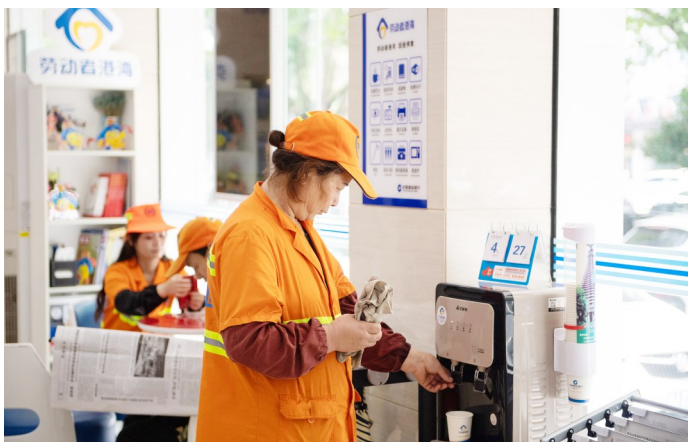
突出业态发展与居民需求匹配。推动便民生活圈商业网点系统、科学布局，商业设施与公共设施联动，商业运营与社区治理贯通，促进商居和谐发展；着重新技术新业态新模式的融合，商业网点将回归商业本质，以满足消费需求为核心，在提升实体商业服务质量和水平的同时，充分利用新技术推动业态和模式创新，线上线下融合，满足即期消费，激发潜在消费；

聚焦现有商业网点的短板弱项系统性改造提升。有关部门将积极联动，坚持问题导向、目标导向，出台增加商业网点用房供给、引导银行保险机构加大普惠金融支持力度、降低经营成本、推广电子证照应用等新政策举措，着力提升商业

网点的活力；

点面结合注重实效。按照试点先行、以点带面、逐步推开的思路，既推动全国性试点，又鼓励地方同步开展省级试点，尽快完善和优化城市商业网点布局，扩大便民生活圈的覆盖规模，让居民切实感受便利、优质的商业消费服务。

北京商业经济学会常务副会长赖阳向记者表示，关于社区便民消费服务体系的发展有四个阶段，第一个阶段是补足短板，把基本的生活服务功能、居民消费需求充实到社区生活服务中；第二个阶段是品质提升，满足消费者所需的连锁化、高品质、可靠度和便捷性高的消费环境和服务体系；第三个阶段是零距离、云服务的消费时代，即足不出户就能够享受到商业和生活服务；第四个阶段是消费品质的进一步提升，生活服务社区更



自2018年8月至今，湖南建行依托当地网点打造了544个“劳动者港湾”，均配备了饮水机、休息桌椅、图书、手机充电器、雨伞等基础惠民服务设施。  
新华社记者 陈思汗摄

加智能化，同时也更加有温度，此外还包括很多共享商业模式的融合，展现生活时尚的品质。

“这四个阶段在《意见》里面同时被提到——首先商业布局要能够满足消费者在一刻钟内

抵达相应的服务，其次是对短缺的商业服务内容和短缺的业态补齐短板，第三是对很多业态尽可能优化升级，进而用新业态、新模式给消费者带来更好的生活服务内容。”赖阳说。