

40城近八成保障性租赁住房已开工

专家：需更关注职住平衡

■中国城市报记者 张阿婧

对于部分人口净流入大城市中的无房新市民、青年人来说，距离实现“租房自由”似乎更近了。

11月1日，住建部披露的最新数据显示，今年全国40个重点城市计划新筹集保障性租赁住房共93.6万套。仅前9个月份，40个城市已开工建设保障性租赁住房72万套，占全年计划的76.9%，完成投资775亿元。

其中，南京、无锡、宁波、佛山、长春、南宁等6个城市已完成年度计划。

加快发展保障性租赁住房，是新发展阶段住房保障工作的重中之重。与实施多年的公租房相比，主要“解决新市民和青年人的住房困难”的保障性租赁住房，需要满足哪些新需求？

接受中国城市报记者采访的专家皆提到了“职住平衡”。在新市民和青年人工作的产业园附近和就业岗位较多的地方增加保障性租赁住房供应，将是各城市需要贯彻的重点方向之一。

不设收入线门槛 70平方米以下小户型为主

对许多人来说，保障性租赁住房还是一个新名词。

今年7月2日，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，首次明确了国家层面的住房保障体系的顶层设计。我国的住房保障体系将以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体。

公租房制度在我国实施已久。今年7月7日，在国务院政策例行吹风会上，住建部住房保障司司长曹金彪就透露，现在全国有1600多万套公租房。

公租房主要面向的对象是城镇住房、收入困难家庭。租住公租房有双门槛，即收入低、住房条件差，具体的范围条件比如收入线水平等都是由市县人民政府规定；公租房一般有两种方式，一种是实物保障，一种是货币补贴。实物的公租房一般为60平方米以下，货币补贴的具体标准也是由各个市县人民政府规定。

而保障性租赁住房面向的对象不同于公租房，主要解决新市民、青年人的住房问题：不设收入线门槛，以70平方米以下的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

“比如我国每年新毕业的大学生选择留在北京等特大城市工作，其中很多人不符合公租房的收入条件。”曹金彪说，新制度的重点是在人口净流入的大城市，因为我国新市民、青年人主要是在这些大城市。

监测结果将纳入 城市政府绩效考核

“针对保障性租赁住房，热点城市给接受任务还是比较大的，因为我们知道，年轻人、新市民的住房问题是当下住房问题的最核心的地方。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对中国城市报记者表示。

落实保障性租赁住房制度，需要因城施策。因此，这个主体责任也就落在了各个城市身上。

近日，住建部会同国家发改委、财政部、自然资源部住房情况实施自评。监测评价结果将纳入对城市政府的绩效考核。

同时《通知》要求，城市应尽快确定“十四五”保障性租赁住房建设目标，制定年度建设计划，并向社会公布；新市民和青年人多、房价偏高或上涨压力较大的大城市，在“十四五”期间应大力增加保障性租赁住房供给，力争新增保障性租赁住房占新增住房供应总量比例达到30%及以上。

记者注意到，我国一线城市的建设目标均已达到，甚至超过30%这个比例。

根据住建部的最新数据，“十四五”期间，上海计划新增保障性租赁住房47万套（间）、广州计划新增60万套（间）、深圳计划新增40万套（间），均占新增住房供应总量的45%左右。北京正在编制“十四五”住房发展规划，其中提出保障性租赁住房占比将不低于30%。

此外，部分城市也已提出“十四五”期间的明确目标：比如杭州、西安计划新增保障性租赁住房均为30万套（间），成都、厦门、武汉为25万套（间），宁波、佛山为20万套（间），济南、福州、长沙、苏州为15万套（间），南京12.5万套（间）。

根据11月3日住建部举办的专题培训上的消息，目前包括广州、上海、深圳、杭州、北京、西安、天津、成都、武汉、重庆、厦门、宁波、佛山、苏州、长沙、济南、福州、合肥、金华共19个城市，已经形成了第一批可复制可推广的经验。

比如，浙江省确定了11个地级市和26个县（市）作为重点发展保障性租赁住房的城市；根据需求测算，确定全省“十四五”期间建设筹集120万套（间）保障性租赁住房的发展目标，主要利用存量土地和房屋建设（占比达74%），其中2022年安排35万套（间）。

福州市则坚持职住平衡的原则，把中心城区、产业园区等区域作为项目布局的重点；切实落实小户型、低租金，面向新市民和青年人。目前，在已启动建设的房源中，85%为30平方米左右的套型，并配备卫生间等必备设施。

寸土寸金的大城市 租房如何实现“职住平衡”

扩大保障性租赁住房供给是大势所趋，但一个争论的焦点是，部分位于远郊的租赁住房，往往很难满足青年人和新市民的居住需求。

职住平衡，成为一个关键词。“租赁住房与买房比较，成本较低，一般人会选择离上班近的地方租房，这样可以节约通勤时间和通勤成本，实现职住平衡。”因此，北京市房地产学会副会长兼秘书长、首都经济贸易大学教授赵秀池在接受中国城市报记者采访时认为，保障性租赁住房在供应上应该



北京市大兴区瀛海镇的集体土地做租房项目最快将在明年初亮相。

注意职住平衡，在新市民和青年人工作的产业园附近和就业岗位较多的地方增加供应。

李宇嘉也表达了相似观点。他表示，原来很多城市的公租房供应效率并不高，主要就是因为公共配套不完善，且位置较偏远。

人口净流入的大城市“寸土寸金”。那么，在“职住平衡”大前提下，保障性租赁住房的新增供给从何而来？

李宇嘉提到，国务院办公厅今年7月印发的《关于加快发展保障性租赁住房的意见》中，已经有了一些政策倾斜，比如加大企事业单位自有闲置用地的利用；将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房；鼓励在地铁上盖物业中建设一定比例的保障性租赁住房等。

除了新建租房房以外，以存量改造为核心的城市更新，也被视作加大“职住平衡”供应的重要方向。

比如今年9月1日，《上海市城市更新条例》条例正式施行，其中就提到：“旧住房更新项目，可以按规划增加建筑面积，满足原住户安置需求后的余量可用于保障性住房、租赁住房 and 配套设施用途。”

曹金彪此前也强调，保障性租赁住房的一个特点，就是重点要利用存量土地、存量房屋，主要是要城市里的老城区、园区或者交通便利的区域建设这些小户型、低租金的保障性租赁住房，满足租房者的对地段的要求。

赵秀池也提出，一定要充分利用好存量房屋资源。很多存量房可以改建或直接纳入保障性住房政策管理，需要各级部门在尊重历史、照顾现状，在惠及民生基础上，简化手续，让更多的存量租赁房屋和改建的租赁住房纳入保障性住房管理，享受到政策的支持。

特别是针对存量房源，她呼吁，不要因为历史上没有补办相应手续就遭到强拆，这一方面浪费了社会资源，另一方面又会在一定程度上扰乱租赁市场秩序，一定要在充分利用现有租赁房屋基础上，做好保障性租赁住房实施的检测评价。

“我们国家在禁止大拆大建以后，特别强调了城市更新必须要能够配建一定的公共住房。这是让城市更新回

归公共属性的改造，回归民生保障。”李宇嘉说。

鼓励多主体参与背后： 需加速项目认定书审批

为了激发保障性租赁住房的建设热情，国家也强调引导多方参与。

《通知》提到，支持农村集体经济组织、企事业单位、园区企业、住房租赁企业、房地产开发企业等各类主体参与建设运营保障性租赁住房。

比如在北京，记者获悉，目前规模最大的集体土地做租房项目最快将在明年初亮相。该项目位于北京市大兴区瀛海镇，将建成约14.5万平方米的一个租赁型社区，产权为70年。项目由愿景集团与华润置地合作，建成后可提供3000多套租赁房源、为6000多名居民提供居所。

为了鼓励更多主体参与建设运营保障性租赁住房，李宇嘉提到，虽然国家一级提出许多支持政策，比如普惠金融、税收减免、不用调整规划、不用征收土地出让金、商业办公改租赁可以采取民用水电费等的红利措施，但现有行政机构推进并联审批，还需要一个牵头部门。

“要认定为‘保障性租赁住房项目’，需有一个项目认定书，才能申请这些优惠、推进规划报建。所以现在最大的问题是，要让相关单位能够并联审批，同时需要需要各地有一个主管的市领导牵头来成立这样的一个审批机构，才能提高审批速度。”李宇嘉说。

值得注意的是，就在11月5日，广东省也出台了关于加快发展保障性租赁住房的实施意见。

在简化审批流程方面，上述意见提到，对利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，市县人民政府组织开展联合审查，并根据审查结果授权本级保障性租赁住房行政管理部门出具保障性租赁住房项目认定书，从项目申请到完成认定原则上不超过30个工作日。

企业凭认定书办理相关审批手续，并按规定享受土地、税费、民用水电气价格等优惠政策。各地级以上市要结合实际制定保障性租赁住房项目认定审批流程及操作指引，原则上要设置认定年限，到期后重新认定。（图片由受访者提供）