

新一轮保障性住房建设启动 彰显城市温度

“城市不仅要有高度,更要有温度。”这是习近平总书记的殷殷叮嘱。

今年11月底,习近平总书记在上海考察时指出,要践行人民城市理念,不断满足人民群众对住房的多样化、多元化需求,确保外来人口进得来、留得住、住得安、能成业。

近日召开的中央经济工作会议再次提到,要加快推进保障性住房建设等“三大工程”。住房城乡建设部相关司局负责人表示,启动新一轮保障性住房规划建设,是因为此前商品房和保障房的“双轮驱动”存在一长一短的情况,保障性住房建设相对滞后,在住房供给中占比偏低,不能满足需求,存在明显短板。

保障性住房建设体系对构建房地产发展新模式有何重要意义?主要面对哪些人群?配售型保障性住房又有哪些新路子?有何试点?这些都备受关注。

■中国城市报记者 张阿楠

新一轮保障性住房有何特点

“保障性住房建设被纳入‘三大工程’,说明保障性住房建设是当前和今后一段时间内我国经济社会发展中的一件重要工作,将得到多方政策支持并予以推动。”清华大学房地产研究所所长刘洪玉在接受中国城市报记者采访时表示。

他认为,构建房地产发展新模式,首先要构建清晰稳定的住房制度模式。“以政府为主提供基本保障,以市场为主满足多层次需求,租购并举”作为我国住房制度模式的描述已经基本形成共识,但政府如何提供基本保障等还需要进一步具体化。所以,此次在优化和完善既有住房保障体系的基础上,形成了住房保障体系的新模式,意义深远而重大。

那么,新一轮保障性住房体系与既往体系有何不同?

住房城乡建设部相关司局负责人日前表示,原有的住房保障体系是以公共租赁住房、保障性租赁住房为主体。现在则将

方面进行了优化和完善。这项文件常被业内人士简称为“14号文”,甚至有不少声音认为,这是“新一轮房改”要来了的信号。

住房城乡建设部相关司局负责人表示,此前,特别是在一二线城市,由于房价高,部分工薪收入群体买不起商品房。

“中低收入群体通过政府保障性政策解决居住问题,高收入群体通过纯市场通道解决居住问题,这是世界性的通用办法,已普遍实施多年。多向已有成熟经验的国家和地区学习解决方案,提前做好政策实施准备,避免走弯路,这是当前要考虑的问题。”厚土机构董林少洲对中国城市报记者表示。

他认为,双轨制实施之后,房地产可以彻底解除发展桎梏,让低收入群体看到解决问题的希望,市场又能焕发活力,各方面有利因素得以动员并参与进来,对行业走出困境和长治久安均非常有利。

配售型保障性住房将封闭管理

“严格封闭管理、不得上市交易”是配售型保障性住房的突出要求。

根据“14号文”,以家庭为单位,保障对象只能购买一套保障性住房。已享受过房改房等政策性住房的家庭申请保障性住房,需按规定腾退原政策性住房。

按照要求,禁止违规将新建的配售型保障性住房变更为商品房住房流入市场。同时,采用“新房新政策,老房老办法”的原则,此前已配售的共有产权房住房、人才房等,将继续执行原有政策。

中国饭店协会公寓委员会

副理事长、安歆集团创始人兼CEO徐早霞认为,配售型保障性住房机制与新加坡的组屋制度有相似之处,未来城市新市民、新青年的住房解决路径,应该是先租房再买保障房,最终买商品房的阶梯式路径。

“配售型保障性住房的售价预计会低于市场化商品房。对于那些不太愿意租房且手上钱又不多的年轻人来说,配售是一个有效过渡的手段。因为相比市面上的‘老破小’,新建配售型保障性住房在软硬件上都更胜一筹,能满足无孩家庭或者只有一个学龄前孩子的家庭住房需求,解决他们消费升级与支配能力间的矛盾。”徐早霞对中国城市报记者表示。

从实际需求来看,目前配售型和配租型保障性住房的覆盖人群有部分重叠,为何有人选择租、有人更倾向买?

“在中国传统观念中,租房住始终有漂泊感,特别是买房对适婚青年来说,意味着确定性。”徐早霞分析,虽然很多年轻人现在也能接受租房结婚,但买来的房子代表着城市奋斗者的立足之地,是归属感和安全感。

中国城市报记者注意到,中央经济工作会议结束后,目前深圳、南宁、福州等城市已率先在配售型保障性住房的规划建设上有所动作。

11月28日,深圳市规划和自然资源局宝安管理局发布的关于宝安区机场东地区法定图则06—11地块规划调整的公示中,出现“建设配售型保障性住房”的字眼。

随后,11月29日,深圳公共资源交易平台发布《龙岗区宝龙街道等8个保障性住房项目基坑支护、土石方及桩基础工程(批量招标)》透露,深圳第一批配售型保障性住房总共安排了8个项目。

12月5日,来自广西壮族自治区规划建设保障性住房和城中村改造工作组办公室的消息显示,南宁市已汇总梳理出配售型保障性住房先导项目7个、住房7200套,总投资约39亿元,其中2024年计划建设住房4000套。从全区来看,南宁是唯一符合城区常住人口300万以上的大城市。

12月19日,国家开发银行宣布实现福州市双龙新居保障性住房项目首笔贷款发放1000万元,标志着全国首笔配售型保障性住房开发贷款成功落地。据悉,国家开发银行此次向福州市双龙新居保障性住房项目授信2.02亿元,专项用于支持福州

新区滨海新城700套配售型保障性住房建设。

另据住房城乡建设部介绍,目前大部分城市已按要求报送了明年的建设计划和建设项目,住房城乡建设部正在会同有关部门督促地方将建设项目落实到具体建设地块,同时做好后续项目储备。其中上海、济南、青岛、福州、长沙等不少城市已经开工了一批项目。

不过中国城市报记者在采访中了解到,对于部分城市来说,配售型保障性住房还是一个新事物。目前,配售型保障性住房申购的具体条件还要看地方政府下一步城市建设发展的规划和要求。标准是根据申请人的家庭收入、住房、财产等因素按顺序配售,从最困难的群体做起,逐步拓展范围。

一城一策 主要在35个大城市实施

值得注意的是,新一轮保障性住房建设并不会摊大饼式地在所有城市推进。

“14号文”提到,要在大城市加大保障性住房建设和供给,解决部分群体的住房难问题。保障性住房建设坚持以需定建。支持城区常住人口300万以上的大城市率先探索实践。

“14号文”还提出,具备条件的城市,要加快推进,暂不具备条件的要做好政策和项目储备。避免重复建设造成浪费。城市人民政府应坚持尽力而为、量力而行,根据本地区经济能力、房地产市场情况和各类困难群体住房需求,区分轻重缓急,结合需要与可能,稳慎有序推进。

按照国务院第七次全国人口普查领导小组办公室编制的《2020中国人口普查分县资料》,目前我国城区人口超过300万的城市共35个,这是否意味着保障性住房建设也是“一城一策”?

刘洪玉表示,保障性住房主要在大城市建设,其目的是为了满足居民的基本住房需求,因此必须坚持以需定建,避免盲目推进。同时,保障性住房建设需要政府提供土地、配套、财税、金融等方面的支持,需要居民有适当的支付能力以实现建设资金的良性循环和可持续发展等。所以,一定是要“一城一策”,逐步探索、有序推进。

“35个城市是非常合理的。”中国饭店协会公寓委员会专家组组长穆林在接受中国城市报记者采访时说道,在房价较

高的城市,租赁需求更旺盛,发展住房租赁产业更有前景;在房价较低的城市,买房是一个更有效率的方式。

具体来说,穆林做了个测算,当一个城市毛坯房房价达到10000元/平方米以上,每平方米实用面积租金达到1元/天以上的水平后,住房租赁产业的经济效益就显现出来,成为提高物业使用效率、提升人民居住水平的有效手段。

针对大城市土地稀缺的问题,中国城市报记者注意到,“14号文”也提到了解决方向,即要充分利用依法收回的已批未建土地、房地产企业破产处置商品房和土地、闲置住房等建设筹集保障性住房,并提出在符合规划、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下,支持利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地建设保障性住房,变更土地用途,不补缴土地价款,原划拨的土地继续保留划拨方式。

保障性租赁住房如何建

2020年10月,党的十九届五中全会首次提出保障性租赁住房;2021年7月,国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》,明确了保障性租赁住房的基础制度和扶持政策。

穆林表示,保障性租赁住房是现代城市住房租赁的一个分支,主要是指专业化机构运营、以长期居住用途为主的租赁住房。一般分为服务式公寓(面向高端群体)、青年公寓、宿舍公寓和老年公寓。

在现代城市住房租赁体系中,分为市场化、政策性两种租赁住房。从国际经验来看,市场化租赁住房占供应主体,政策性租赁住房也就是保障性租赁住房作为补充,占比5%—20%左右。

中国城市报记者从京东方面获悉,目前该项目正在全力建设中,最快的部分已实现局部主体结构地上十层施工。此外,位于江苏省宿迁市的“京东智慧城”三期在今年已投入使用,园区除建设一座158层的宿迁第一高楼外,还包含5栋员工公寓,为京东员工提供2929间精装公寓,以及体育场馆和商业综合体等配套设施。

除京东外,国内其他大型知名企业如格力、华为、娃哈哈、鸿星尔克等,也都曾为其员工建设公寓。

年轻人就业创业期的住房问题。

此外,支持发展保障性住房还需要解决目前在具体执行过程中市场投资意愿不足的问题,因此应该建立中长期贷款金融工具支持体系。因为租赁性住房的成本回收周期一般在15年至20年,在一个短期贷款的模式下,租金很难下降,开发企业仍然有尽快回收成本还贷的压力。

对于保障性租赁住房,“14号文”特别提到,其覆盖人群主要为符合条件的新市民、青年人,特别是从事基本公共服务的机关事业单位和企业人员。

尹稚认为,新市民和青年人在保障性住房目标人群中占比最大。由于这部分群体属于阶段性困难群体,最好的方式是提供租赁式的保障房,让他们在收入水平没有达到一定购买力前有一个安身之地,不要让年轻人为此感到焦虑。但这是一个阶段性的补贴,等其收入水平达到一定程度,需要有退出机制。

此外针对企业员工,尹稚表示,对那些愿意拿地给员工盖福利型住房的企业也应该支持,让其能以略低于市场的价格为员工提供保障。

今年2月,京东全资控股的一家房地产开发公司在北京亦庄新城斥资31亿元拿地。5月4日,预计总投资超60亿元的“京东青年城”宣布启动,将建起近4000套家电、家具齐全,可拎包入住的员工公寓。据悉,该项目已列入北京市住房和城乡建设委员会的保障性租赁住房房源筹集名单,预计租金约为市场价的一半。

中国城市报记者从京东方面获悉,目前该项目正在全力建设中,最快的部分已实现局部主体结构地上十层施工。此外,位于江苏省宿迁市的“京东智慧城”三期在今年已投入使用,园区除建设一座158层的宿迁第一高楼外,还包含5栋员工公寓,为京东员工提供2929间精装公寓,以及体育场馆和商业综合体等配套设施。

除京东外,国内其他大型知名企业如格力、华为、娃哈哈、鸿星尔克等,也都曾为其员工建设公寓。

“一张床”温暖城市建设者

对于保障性租赁住房,“14



上海市闵行区“新时代城市建设者管理者之家”所在的有巢国际公寓社区,是华润置地在闵行区打造的首个示范性租赁住房社区。项目地处马桥人工智能创新试验区内,周边开发区、园区企业一线员工达18万人,对租赁住房的需求旺盛。社区包含8栋15层住宅楼、1栋3层公共服务配套楼。社区内配有党群服务站、物业管理服务站以及健身房、影音室、亲子乐园、篮球场、羽毛球场等活动场所。目前,项目已入住2385人。

图为闵行区“新时代城市建设者管理者之家”的四人间。

人民图片

号文”特别提到,鼓励地方在满足安全要求的前提下,依法依规将空置的商业办公楼改建为宿舍型保障性租赁住房。

针对宿舍型保障性租赁住房,上海目前所倡导的“一张床”模式,或许可以提供一个新思路。

中国城市报记者了解到,在保障性租赁住房方面,上海市目前构建了“一张床、一间房、一套房”多层次租赁住房供应体系。

其中,“一张床”主要供应对象为快递小哥、家政服务人员、环卫工人等这样城市一线务工人员以及蓝领群体,“一间房”的供应对象主要以新就业大学生为主,“一套房”则以城镇有房家庭为主。其中,“一套房”更多是考虑到该群体孩子上学地点变动、工作岗位变化等产生的新需求,因此临时性和过渡性特征更明显,属于阶段性居住需求。

能够托起整个城市运转的都是城市基层奋斗者。目前,“一张床”产品尤其受保障对象欢迎。2023年上海市住建委积极探索由社会力量参与投资建设运营、用人单位共享租赁的“新时代城市建设者管理者之家”,主要面向建设施工一线工作人员、城市运行维护人员(环卫、市政、绿化、轨交、物业等)和市民日常生活服务提供人员(快递、家政、医护等)等定向供应。

中国城市报记者获悉,“新时代城市建设者管理者之家”在上海全市各区均有分布,床位月租金控制在500元—1000元。目前已筹约11000张床位,今年上半年供应约7000张。

陈诚是上海市静安区的美团外卖骑手,他和妻子住进了静安区的住房项目,选择的是大床房间。2021年,陈诚从河南老家来到上海打拼。他被分配到静安区的外卖站点后,想在该区

是把居住面积进行了浓缩,但并不意味着对其服务做减配。

她举例说明,安歆集团会在每一间房内配备独立的卫生间,同时在一楼大厅设置如健身房、观影区等一些社交场所。另外还有一些刚毕业但学历不高的学生,由于父母长期在外打工,只能先在服务性行业从事第一份工作,但并不代表他们不上进。其中许多人都有提升学历的目标,因此有的宿舍型保障性租赁住房还专门配备了自习室。而针对快递小哥、外卖小哥等出行依靠电瓶车的群体,安歆门店也会专门建有充电桩配套。

徐早霞认为,“新时代城市建设者管理者之家”本质上是城市治理的一部分。当一个人居有定所时,他对于这个城市的归属感和社会的认同感都会比较高。

“像快递小哥、环卫工人、建筑工人等从事社会基础工作的群体,因为工作属性对通勤时间有着较高要求,往往无力承担过高的房租,存在价格错配。因此,上海市通过盘活存量资产,再交给专业的运营商负责产品设计和专业化运营,以提供低门槛、可负担、可监管的居住空间。”在具体运营模式上,她提到,建议形成政府定政策、国企参与建设、运营商做产品规划和落地、“铁三角”模式,这样就能通过市场化方式,让整体的投入产出可持续。



安歆青年社区·深圳未来科学城项目的多功能自习室一角。安歆集团供图