

31年,经济增长超216倍。浦东,从阡陌农田到现代化新城,繁华只是它的其中一面。走进街巷深处,会发现更多浦东的改革改变——公共服务15分钟可达、200多个事项家门口办理、智慧城市建设提速……

政策多方位支持破解新市民住房困局

加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系

□ 王优玲 刘良恒 郑钧天

随着城镇化进程的加速和流动人口规模的扩大,新市民、青年人的住房困难问题日益凸显。我国已出台一系列力度大、措施实、含金量高的政策,加快发展保障性租赁住房,破解新市民、青年人“买不起房又租不到好房”的困局。

补齐租赁“短板”
助新市民租到好房

27岁的江苏人霍达在长沙做导游,目前租住在长沙泊寓中山亭店。“房间面积不大,但住着十分方便舒适,而且装修风格也符合年轻人需求。”霍达说,自己租住的房子每月房租1900元,房间内空调、洗衣机、独立卫浴等设施一应俱全,公寓还配有公共健身房、会议室、客厅和厨房。由于自己落户长沙且符合人才政策条件,每月可获得政府500元租房补贴。

泊寓是长沙市保障性租赁住房的运营主体。长沙市住房和城乡建设局副局长杜湘晖说,长沙市已培育专业化、规模化的住房租赁企业18家,累计新筹集租赁住房6.71万套,青年人才、新市民租住需求得到动态满足。

数据显示,北京、上海、广州、深圳、杭州等城市的租房人口占常住人口比例已达到40%以上。第七次全国人口普查结果显示,2020年全国流动人口为3.76亿人,10年间增长了将近70%。

长期以来,我国住房市场存在“重购轻租”的现象,如何租到房、租好房成为许多人最关心的问题。

之一。

“解决大城市住房突出问题,当前重点是要解决新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等群体的住房问题,要增加小户型、低租金的租赁住房供给,为人们提供与其经济能力相匹配的‘一张床’‘一间房’或‘一小套房’,让他们能够先在城市安居。”浙江工业大学副校长、中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长虞晓芬表示。

国务院近日召开加快发展保障性租赁住房工作会议,强调把发展保障性租赁住房作为“十四五”住房建设的重点任务,坚持一切从实际出发,解决好大城市的住房突出问题。

“将发展保障性租赁住房作为‘十四五’住宅建设的重点任务,就是要破新市民、青年人买不起房又租不到好房的困局。”虞晓芬说。

保障范围更广
住房保障体系逐步完善

咖啡色窗帘,一套原木床、办公桌,独立卫生间、灶台……背着双肩包的聂龙龙打开虹口公租房项目A102房间后,兴奋不已。

这位来自江苏淮安的快递小哥成为上海市第一批入住公租房的快递小哥,他来上海工作已经七八年,经常为“住在哪里”而发愁。“一年搬家三四次,越搬越远,如今终于安定下来了。”聂龙龙说。

“快递小哥、家政服务人员、环卫工人、公交司机……他们为城市提供了不可缺少的基础性服务,他们的居住生活应该得到基本保障。”

上海市房屋管理局局长王桢说,一线务工人员对租金更加敏感,重视通勤时间,“住房难”问题较为突出。

王桢说,近年来,公租房为解决上海青年职工、引进人才、来沪务工人员阶段性居住问题发挥了积极作用。上海市提出“十四五”期间建设筹集保障性租赁住房40万(间),约占住房供应总量的40%。

国务院办公厅日前印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》,提出加快发展以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。

虞晓芬说,“十三五”期间,由政府主导建设运营的公租房已经实现对城市低保、低收入住房困难家庭应保尽保。保障性租赁住房已逐步从城镇户籍家庭拓展至新市民、青年人及从事基本公共服务人员等群体。

2019年底以来,住房和城乡建设部部署在广州、深圳、重庆等13个城市开展完善住房保障体系试点工作。重点是发展主要利用存量土地和房屋建设的、面向新市民的,小户型、低租金租赁住房,初步探索出一些经验。

据了解,今年,部分人口净流入的大城市计划新筹集保障性租赁住房93万(套),是扩大保障性租赁住房供给、优化租赁住房供应结构的良好开端。

政策多方位支持
各地积极探索实践

为了加快保障性租赁住房发展,各项扶持政策正加速布局完善。

金融扶持。2020年,住房和城乡建设部推动建设银行三年内提供

3000亿元贷款,引导企业参与发展保障性租赁住房。

土地扶持。意见明确了利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、非居住存量房屋和新供应国有建设用地五种建设方式相应的土地支持政策,尤其是明确利用非居住存量土地和房屋建设保障性租赁住房,不补缴土地价款。

降低税费负担,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,取得项目认定书后,比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策。

“十四五”规划纲要明确“单列租赁住房用地计划”,专家分析,这意味着未来城市土地供应要进一步向租赁住房建设倾斜,更好地从源头保障租赁住房建设需求。

上海市房地产科学研究院院长严荣说,全面落实这些含金量比较高的政策措施,以人口净流入城市为重点发展保障性租赁住房,城市政府应形成“我要做”的责任担当,多方位探索地方方法和经验。

据悉,各地正在积极推动发展保障性租赁住房,广州市提出“十四五”期间建设筹集各类住房131万(套),其中,保障性租赁住房60万(间),占比45%;北京市将利用集体经营性建设用地和非居住存量房屋建设的租赁住房,纳入保障性租赁住房规范管理;深圳市进一步完善住房保障体系,正在抓紧起草关于发展保障性租赁住房的实施意见;厦门市印发了意见实施办法以及《存量非住宅类房屋临时改建为保障性租赁住房实施方案》等配套文件。



各地正在积极推动发展保障性租赁住房,广州市提出“十四五”期间建设筹集各类住房131万(套),其中,保障性租赁住房60万(间),占比45%;北京市将利用集体经营性建设用地和非居住存量房屋建设的租赁住房,纳入保障性租赁住房规范管理;深圳市进一步完善住房保障体系,正在抓紧起草关于发展保障性租赁住房的实施意见;厦门市印发了意见实施办法以及《存量非住宅类房屋临时改建为保障性租赁住房实施方案》等配套文件。

江苏宿迁改善农房
打造幸福乡村

近年来,江苏省宿迁市加快推进农房改善工作,打造美丽宜居的幸福乡村。宿城区蔡集镇牛角湾新型农村社区新建住房185套,改建农房188户,打造以“牛文化和农耕文化”为特色的田园乡村,走农旅融合发展之路,增加集体和群众收入,推进乡村振兴。图为宿迁市宿城区蔡集镇牛角湾新型农村社区。

新华社记者 季春鹏 摄

城市资讯

上海“十四五”坚持租购并举
把“发展租赁住房”列为首要任务

本报讯 《上海市住房发展“十四五”规划》(以下简称《规划》)日前发布,“十四五”期间,上海将以“住有宜居”为目标,不断完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

《规划》从解决大城市住房发展的突出问题出发,进一步优化了上海住房供应的规模结构、空间布局和节奏时序,强调加强精准供给,不断提升市民居住品质,满足多层次居民的居住新需求。

坚持租购并举是规划的基本原则之一。上海将继续落实房地产市场平稳健康发展长效机制,稳地价、稳房价、稳预期;同时,加快构建多层次、广覆盖的住房租赁体系,逐步使租、购住房在享受公共服务上具有同等权利。

《规划》把“发展租赁住房”列为“十四五”重点任务中的第一项工作。“十四五”期间,上海将形成供应租赁住房超过42万(间、宿舍床位),占住房供应总套数的40%。其中,租赁住房22万(间)、宿舍床位20万张。

上海市房管局有关负责人透露,上海在“十四五”期间将完善以保障性租赁住房、共有产权保障住房为重点的住房保障体系,新增供应保障性产权住房约23万(套)。

“十四五”期间,上海将新增供应各类住宅用地面积4000公顷,新增供应商品住房4000万平方米、约40万(套);在做好上海本地中低收入住房困难家庭保障的基础上,尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。此外,2022年底前,上海将全面完成中心城区成片二级旧里以下房屋改造;在“十四五”规划期内,力争提前完成中心城区零星二级旧里以下房屋改造。(郑钧天)

北京加快完善住房保障体系
增加保障性租赁住房有效供给

本报讯 近日,《北京住房和城乡建设发展白皮书(2021)》(以下简称《白皮书》)对外发布,强调北京要坚持“房住不炒”的定位,加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系;多渠道筹集公租房房源;规范和发展租赁市场,增加保障性租赁住房有效供给;不断完善共有产权住房制度,推动房地产市场平稳健康发展。

《白皮书》提出,2021年,北京要优化住房保障分配机制,优先保障特殊困难家庭,重视解决新市民、青年人特别是从事城市运行基本公共服务人员等住房困难群体的住房问题,不断提高保障房运营管理水平。

同时,北京还要规范和发展住房租赁市场,增加保障性租赁住房有效供给,推动集体土地租赁住房建设,推进存量商业、办公、厂房等建筑改造为宿舍型或公寓型租赁住房。健全房屋租赁管理体制,加强住房租赁企业监管,规范住房租赁企业经营活动,强化长租房管理,建立完善经纪租赁行业信用体系。

《白皮书》还提出,北京要不断完善共有产权住房制度,制定共有产权住房出租、回购等配套政策,建立共有产权住房网络服务平台。(于立霄)

城市快评

加快建设城市便民生活圈

□ 齐志明

近日,商务部等11部门印发《城市一刻钟便民生活圈建设指南》提出,到2025年,建设一批布局合理、业态齐全、功能完善、智慧便捷、规范有序、服务优质、商居和谐的城市便民生活圈。

所谓“一刻钟便民生活圈”,是以社区居民为服务对象、服务半径为步行15分钟左右、以满足居民日常生活基本消费为目标、多业态集聚的社区商圈,是城市商贸流通的“毛细血管”。近年来,我国高度重视便民生

活圈的发展,围绕培育新型服务业态、创新服务模式、增强公益性等方面出台了一系列政策。但也要看到,各地便民生活圈还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等问题,亟须加快便民生活圈建设,让城市商贸流通的“毛细血管”更畅通。

加快建设城市便民生活圈,既要“保基本”,也要“顾升级”。随着城镇化进程加快和居民消费需求结构变化,便民生活圈逐步由保障居民日常生活需要向提升居民生活品质转变,由单一商业功能向文化社交功能拓

展。因此,便民生活圈既要提供满足社区居民基本消费需求的业态,如便利店、菜店、早餐店、美容美发店等,又要有满足社区居民休闲、健康、社交、娱乐、购物等个性化、多样化、特色化的更高层次消费需求的业态,如社区养老服务机构、旅游服务点等。各类市场主体要充分挖掘社区居民便捷消费、品质消费、安全消费的潜力与需求,做大做强供应链,提供多层次、高性价比的产品与服务,让社区居民既能买得到,也能买得好、买得放心、买得开心。

加快建设城市便民生活圈,必须

创新服务能力。首先,应增强服务便利,鼓励“一店多能”,通过跨界经营提供代收代发、租赁等便民服务。其次,应拓展智能体验,鼓励应用5G、大数据、人工智能、物联网等信息技术,拓展便民生活圈应用场景。再次,应优化信息服务,支持依托智慧社区信息系统,构建城市便民生活圈智慧服务平台,推动接入智慧城市和基层管理服务系统,让社区商圈成为更有温度、更有黏性的新型社会生活空间。

加快建设城市便民生活圈,要注意具体问题具体分析。各城市要根

据自身发展阶段不同找到相应的发展侧重点。既要瞄准现代生活,在打造更时尚、新型的生活圈上发力,也要注重完善商业布局,提升基本服务功能。由于便民生活圈具有一定的公共属性,各地在支持便民生活圈发展时,要注意完善类公益性商业设施,用于提供满足居民基本生活需求的平价或微利商品和服务。

城市便民生活圈的发展完善有利于提高百姓生活的便利度和幸福感。期待各地科学优化布局,补齐设施短板、丰富商业业态、引导规范经营,不断提高社区商业便利化、标准化、智慧化、品质化服务水平,畅通城市经济微循环,把便民生活圈打造成为服务保障民生、推动便利消费及扩大就业的重要平台和载体。