

保租房政策让新市民“住有所居”



无论是主要考量安全性、性价比等租住要素的需求端,还是深耕保租房领域建设运营主体的供给端,抑或是从中央到地方进行“组合拳”支持的政策端,其目的都是通过发展保租房构建“租购并举”格局,让更多新市民群体实现“住有所居”



位于武汉东湖高新区的联投新青年社区保障性租赁住房项目。

新华社发

□ 本报记者 张治棠

“对于我们远离家乡出来打拼的人来说,特别渴望能在这个城市有一个温暖的属于自己的‘家’,以前特别想买房,自从住进创业之家,真心觉得租房也挺好。”这是租客张先生的肺腑之言。类似的表述,记者在CCB建融家园听到多次。究竟有怎样的“魔力”,让这些新市民“念念不忘”呢?

近日,本报记者实地调研采访了建信住房公司在北京打造的两个保障性租赁住房(以下简称“保租房”)项目:“CCB建融家园·星光视界”(以下简称“星光视界”)和“CCB建融家园·创业之家”(以下简称“创业之家”)。

在调研采访中记者发现,无论是主要考量安全性、性价比等租住要素的需求端,还是深耕保租房领域建设运营主体的供给端,抑或是从中央到地方进行“组合拳”支持的政策端,其目的都是通过发展保租房构建“租购并举”格局,让更多新市民群体实现“住有所居”,更好融入所在城市。

需求端:安全性、性价比成为主要考量因素

走进位于丰台区和大兴区交界处的星光视界,记者被整洁明亮的大厅所吸引,前台服务人员亲切热情,公共区域内的穹顶设计蕴含了家的温馨,内设小超市满足年轻群体的基本日常需求,在公共厨房内,几位年轻姑娘在有人说有笑地进行厨艺比拼,四溢的美食香味吸引了不少关注的目光。

随着人脸识别楼层的电梯来到12层,这里的公共区域顿时安静了不少,琳琅满目的吧台、挥汗如雨的健身房等,舒适生活服务“所见即所得”。

小陈是一名北漂设计师,是星光视界的新房客。“每天早上,我都会在公寓吃一顿早餐,路过前台的时候向工作人员问好,元气满满地开启新一天的生活。”小陈笑称。

谈及过去的租房体验,小陈对记者表示,刚来北京时人生地不熟,就在朋友家附近租了间房子,然而许多问题也逐渐显露:上班路程远、房间设施不足、隐私性差、物业管理不到位等。后来听说有一家独立公寓不错,就过来了看。

“刚一进门我就被这套公寓大厅的人性化设计深深地打动了,房间设施、公共空间、物业管理也一应俱全,简直就是梦想之家。我回去后立即着手退房,很快就搬到了这里。CCB建融家园还给我们提供每日从早上5点多到晚上11点多往返地铁公寓的多次班车,现在每天上班大约30分钟,这在北京已经算很便利了。在这里我认识了很多新朋友,下班后我们在公寓公共大厅聊天、看电影、唱歌,玩累了就回去睡觉,真的好像回到了上学的时光。”小陈的描述颇有点“梦回大学”的错觉。

而张女士则表现得更加“铁粉”,住在CCB建融家园延静里项目的她,不仅将姐姐介绍到星光视界租住,更是主动写了一份体验报告,里面详细

描绘了项目的优缺点。“除了安全、便利、个性化等优点外,还有许多令人惊喜的小细节,比如,公共办公区完全是自习室,全身镜完全可以作为留言板提醒我这个爱忘事的脑子,双层地漏完美解决头发堵住下水道的问题。”张女士对记者“如数家珍”。

“看到这个体验报告后我们也是吃了一惊,租客能这么深入地总结这个项目,说明这是‘真爱’,我们已经对照租客的反馈一一进行调整改善。”CCB建融家园北京公司相关负责人对记者表示。

除了单间散客外,还有许多企业的员工集体入住。北京金融街世欣教育办公室主任徐瑞敏对记者表示,作为金融街集团专门做教育的板块,旗下的教师覆盖了从托幼到中学,对于员工们住宿情况,主要考量因素包括,一是安全性,二是性价比,三是便利性。经过反复综合比选,最后选择了星光视界。通过在每个宿舍间设置宿舍长的管理模式,更好地统筹了职工的衣食住行等情况,员工都很喜欢租住在这里,员工的稳定性也获得了一定提升。

创业之家则呈现出不同的风格。作为北京市首批取得《保障性租赁住房项目认定书》的项目,创业之家不仅实现了“有房住”,更进一步迈向“住好房”。

进入住宿区,迎面大屏上的“建行生活”格外醒目,各类吃喝玩乐在App中一应俱全,红色色调凸显出青年群体的偏好,墙上各种照片和贴纸则彰显了租客们的活力。走进样板间,简洁明快的风格符合年轻人的喜好,巨大的储物空间满足收纳需求,智能化屏幕实时监测室内热表数据、环境数据等,让租客做到一目了然。

“自入住以来,有一件事令我深有感触。有一次,我女朋友不小心受了伤,而我在外地出差没办法及时赶回来。我联系了门店管家,他们第一时间到房间查看,打车陪女朋友去医院,直到医院处理完才将她接回门店。对于他们全程陪同,我觉得特别感动,特别温暖和踏实。”这是张先生坚定选择入住创业之家的重要原因。

从需求端来看,新市民群体最关注的要素主要是安全性、性价比、便利性等,而保租房正是一个需求推动的行业。广发证券分析师郭镇表示,中国约有两亿租赁住房人口,其中约88%的租赁人口依靠家庭闲置住房整租(18%)或分租(80%)解决在大城市的居住问题。

郭镇表示,根据测算,保租房需求人口高达5717万人,而中国在“十四五”期间共筹划829万套,远不能满足需求,加上保租房价格低于周边竞品,契合了中国租赁市场最核心的需求,是整租和分租最优的替代品。

供给端:长租即长住,长住即安家

近日发布的《房地产蓝皮书:中国房地产发展报告No.20(2023)》提出,供给端需要做到“有房可租”,市场上要提供不同类型的租赁住房供居民选

择。国内在租赁住房多元化供应方面举措也在逐步加快,政策层面大力建设保障性租赁住房,在市场层面鼓励企业加快发展长租房市场。专业化住房租赁企业通过对长租房的统一运营管理,在盘活现有存量住房,提供高品质单间合租房、整租房,解决居民住房需求方面发挥着重要作用。

作为我国住房制度建设的重要一环,保租房是保障人民群众“住有所居”的重要力量。

建设银行总行房金部租赁处有关负责人对记者表示,推进构建租购并举的住房制度,重点是在供给端发力,为居民提供体验良好、租金合理、满足职住平衡需求的租赁住房产品,切实提升租住体验,引导“长租即长住,长住即安家”的住房消费新理念。

建信住房公司有关项目负责人对记者表示,建信住房作为建设银行成立的住房租赁专业子公司,自2018年成立以来,致力于增加租赁住房供应,满足社会群体多元化租住需求,协同各方共同建设稳定规范的租赁业态,在保租房建设中更是努力走在行业前列。

以北京地区举例,建信住房已打造出数个标杆示范保租房项目。创业之家是北京市首批获得保障性租赁住房认定的项目,也是北京市首个集体建设用地租赁住房项目,受到各级政府的高度关注。星光视界因交通便利,聚焦社会服务人员需求,按照“小私域大共享”的先进理念设计,向租客提供宿舍型保租房,与其他租住方式相比,在不增加租客租金支出的前提下,努力提升安全性和居住体验,得到了企业和个人租客的好评。

“有一次跟正在公共区域看书的租客聊天,租客来自山东东营医学院,来北京进修一年,小姑娘说刚来到这个项目就喜欢上这里,没想到是这么有品质的租房还这么便宜。因为之前听她的学姐说在北京住的宿舍是大通铺、水泥地,觉得大城市房租贵,现在都有种想留在北京的冲动了。”建信住房公司有关项目负责人笑称。

从租房的供给端来看,中银国际分析师夏亦丰表示,整体市场规模维持高位,重视存量转化这一渠道。截至2022年底,估算全国有史以来建设公租房、廉租房约2390万套,保租房360万套,合计2750万套;到2025年末预计可达3290万套。同时,从筹集渠道来看,由于土拍市场持续低迷,为提振房企拿地积极性,预计近2~3年内新增租赁用地规模仍将下降,筹集方式短期内将更重视存量转化这一渠道。

政策端:从中央到地方“组合拳”支持

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4月30日,中共中央政治局召开会议强调,增加保障性住房和共有产权住房供给。随后的同年6月24日,国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》,明确保障性租赁住房的基础制度和支持政策。随后几年内,国家和各地方关于

保障性租赁住房政策频出,进一步规范保障性住房租赁市场,推动保障性租赁住房行业发展。

进入2023年,保租房迎来密集政策发布。1月的全国住房和城乡建设工作会议表示“大力增加保障性租赁住房供给”,4月中央政治局会议表示“规划建设保障性住房”,7月中央政治局会议又再次重申“要加大保障性住房建设和供给”。

近点研究院研究显示,中央层面一以贯之支持住房租赁市场发展的统领下,带来了金融财税、监管、发展保租房等多项政策的充分释放,坚定了各地因地制宜、一城一策坚定发展住房租赁市场的决心,行业商业闭环的初步形成,也带来了行业预期的持续向好。多个省市发布保租房政策,不断完善保租房的市场规范、保障主体权益,增加供应、对租赁企业进行扶持等方面制度,可见政府大力发展保租房市场的决心,让新市民和青年人们“住有所居”“住得安心”“租如所愿”。

多个城市发布实施意见,强调多渠道加大保租房的供给,以存量改造增加保租房供应,发布保租房认定办法,如厦门、深圳、枣庄、开封、安阳等市发布实施、认定政策。此外,地方政府也积极安排专项资金支持保租房发展,通过加大财政补贴减轻企业建设和运营负担,弥补保租房低租金困扰,提高企事业单位、租赁企业等市场主体参与保租房的积极性。黄冈对住房租赁企业发放补贴,上海优化公积金提取解决新市民、青年人等群体的住房困难问题,地方政策从多方面采取措施加大保租房建设筹措力度,持续构建多主体供给、多渠道保障住房体系。

以北京为例,2022年发布的《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》提出,“十四五”期间,争取建设筹集保障性租赁住房40万套(间),占新增住房供应总量的比例达到40%,新市民、青年人等群体住房困难问题得到有效缓解,促进实现全市人民住有所居。

为了加快推进保租房发展,北京通过新建、改建、存量盘活等方式进行筹集。在筹集方式上,主要有加大利用集体经营性建设用地建设保租房的力度、鼓励利用非居住存量房屋改建保租房、统筹利用产业园区配套用地建设保租房、利用企事业单位自有土地建设保租房、利用新供应国有建设用地建设保租房,以及支持将存量住房改造、转化为保租房。

保租房相关政策配套还有哪些改进空间?北京大学房地产法研究中心中方主任、民盟中央法制委员会委员楼建波对记者表示,例如,民水民电等的改造是一项系统工程,北大房地产法研究中心的相关监测发现,在全国许多城市中,工改住、商改住等这类保租房,利用水电改造普遍较难推进。究其原因,一方面是相关配套政策有待完善;另一方面涉及改造费用归属问题。未来可以加强统筹层次,理顺相关主体责任关系,更好促进保租房市场健康良性发展。

多重有利条件推动就业形势稳步向好

□ 魏国学

随着经济恢复,我国就业形势逐渐呈现稳步向好态势。一方面,失业率整体回落。2023年6月份,全国城镇调查失业率降至5.2%,同比下降0.3个百分点。25~59岁城镇劳动力失业率为4.1%,已低于疫情前2019年同期的水平。城镇外来农业户籍劳动力的失业率为4.9%,处于2023年以来较低水平。另一方面,就业规模扩大。2023年上半年,全国城镇新增就业678万人,同比增加24万人,完成全年目标任务的57%。截至二季度末,外出务工农村劳动力达18705万人,同比增长3.2%。脱贫人口务工规模3259万人,超过3000万人的全年目标。城镇失业人员再就业268万人、困难人员就业87万人,同比均有增加。

尽管就业的总量压力和结构性就业问题持续存在,但随着积极因素增多,下半年我国就业形势有望持续恢复向好。

一是总需求复苏和供给侧改革为高质量充分就业提供保障。总需求有望在下半年进一步恢复和扩大,持续推动经济恢复向好,并带动企业增加用工需求。从消费看,消费和就业将进一步互促共进,6月份服务业商务活动指数为52.8%,已经连续6个月处于景气区间,批发零售、住宿餐饮、交通运输、文化旅游、健身体育、研发设计、商务会展等服务业将保持较快增长,有能力带动就业量的提升。从投资看,城市更新、城中村改造、高技术服务业、乡村振兴等领域投资潜力不断释放,投资新热点不断形成,将涌现新的就业增长点。创新驱动发展战略持续实施,现代信息技术、人工智能、大数据等前沿技术广泛应用,有力推动供给侧改革,孕育就业新增增长点,在劳动生产率和工资水平等层面不断改善就业质量。

二是劳动力供需匹配机制经过半年磨合后趋于顺畅。经过半年的适应期,劳动者逐渐走出疫情影响,下半年能够更快更好更理性地选择适合自身的就业岗位,这将有效提高劳动力供给和需求的衔接效率。2023年上半年,企业生产经营活动稳步恢复常态,招聘和培训等活动重回机动灵活的常

态,用工机制加快修复,下半年能更有效地向劳动者创造并输送更多岗位。

三是高校毕业生集中求职的供给冲击大幅减弱。2023届高校毕业生规模达到创纪录的1158万人,2022年的秋招大范围受困于疫情,疫情防控平稳转段后,包括高校毕业生在内的大量青年人集中进入劳动力市场,就业需求增速快于经济恢复速度,青年失业率从3月份就开始快速上升,统计数据也实时反映了相关压力。然而,这是特殊阶段的特殊现象。预计2024届高校毕业生人数也将超过1100万人,但随着校招在2023年下半年逐步回归疫情前常态,线下招聘、跨区域求职等重归通畅,高校毕业生可按节奏、分批次进入劳动力市场,青年失业率也将按历史规律回落,2024年上半年快速冲高的可能性也不大,这将在宏观层面显著改善投资和消费预期。

四是稳就业工作被提升到战略高度通盘考虑。今年以来,党中央高度重视就业,强调要把稳就业提高到战略高度通盘考虑,要求各地持续加力,强化就业优先政策,健全就业促进机制,促进稳就业。下半年相关政策将更实更细,衔接更紧,能为高质量充分就业提供强有力的制度保障。支持政策和就业成效紧密挂钩,吸纳就业能力强的行业企业将得到更大的实质性支持。创业担保贷款和贴息政策等得到进一步落实,将增强创业带动就业的活力。公共就业信息平台、零工市场等建设进程加快,有助于提升劳动力供需匹配效率。

总体来看,我国就业形势跟随经济恢复步伐,正在向常态化状态回归。2023年下半年,既要就就业的潜在困难准备充分,兜住底线,更要用好积极条件,增强促进稳就业的信心。

(作者系中国宏观经济研究院研究员)



我国新兴产业实力潜力双提升

《2023上半年中国新兴产业发展指数》发布

本报讯 9月6日,由北京大学中国新兴产业创新研究中心、中国电子信息产业发展研究院(赛迪)、四川兴川贷数字科技有限公司联合编制的《2023上半年中国新兴产业发展指数》(以下简称“指数报告”)发布会在北京大学举行。

会上,北京大学政府管理学院教授、博士生导师,北京大学中国新兴产业创新研究中心主任郁俊莉介绍了指数报告的整体情况。据介绍,报告聚焦“9+X”产业,即九大重点新兴产业和未来产业,构建了包括4项一级指标、10项二级指标、43项三级指标的评估体系,从总体、行业、城市三个维度剖析了今年上半年我国新兴产业的发展情况,分析了上半年我国新兴产业发展的现状与特征,系统提出了我国新兴产业的未来发展建议。

指数报告显示,从总体来看,2023年上半年,我国新兴产业发展指数较去年底实现小幅上涨,其中一季度回升明显,二季度略有下降。从分项指标看,我国新兴产业发展态势良好,支撑和环境尚需优化。从行业指数看,我国九大重点新兴产业总体发展平稳,发展支撑有待夯实;高端装备制造、节能环保、新材料、新能源汽车等产业发展指数在不同程度上较2022年底有

所提升。从城市表现看,我国城市新兴产业呈现“积厚成势”和“蓄势待发”两种态势;2023年二季度,46%以上城市较2022年底实现正增长,67%以上主要城市新兴产业发展指数实现环比正增长。

针对中国新兴产业发展支撑有待夯实、环境尚需优化等问题,指数报告从夯实新兴产业人才要素支撑、加强新兴产业基础设施建设、持续优化新兴产业营商环境、加强新兴产业区域错位发展、推动生成式AI赋能新兴产业五方面给出建议。

此外,围绕如何加强新兴产业区域错位发展,指数报告建议:一是遵循新兴产业集群发展规律,开展高层级动态评估,提升集群间和集群内部产业链协同和专业化分工,加快形成梯度培育格局。二是持续深化京津冀冀、长三角、珠三角等区域协调发展战略,加快构建形成区域利益分享机制。三是大力发展中西部地区、环渤海地区新兴产业,充分发挥新兴产业强市的辐射带动作用,立足我国现代化产业体系建设,立足产业链的安全性和供应链的完整性,加强产业集群的国际合作、区域合作、省市合作。

(中国战略新兴产业融媒体记者赵涵)