

解决新市民、青年人“买不起房、租不好房”的难题，昨天，7 个项目集中交付、9 个项目集中开工

## 建保障性租赁住房，南京再出大手笔

南报融媒体记者 顾小萍

### 【写在前面】

解决好新市民、青年人“买不起房、租不好房”的难题，南京自 2019 年作为全国完善住房保障体系和住房租赁市场发展双试点城市以来，持续推进保障性租赁住房建设。昨天，江北新区保障性租赁住房（人才公寓）江宁区将军大道人才公寓等 7 个项目进行集中交付，共提供 9883 套房源。当天，位于江宁、栖霞、雨花、玄武等 9 大保障性租赁住房项目也宣布集中开工，将提供 8978 套房源。

截至 2021 年底，我市已筹建保障性租赁住房项目 94 个，共计 4.1 万多套（间）。根据规划，到“十四五”末，我市将筹建保障性租赁住房 15 万套（间），发放租赁补贴 25 万人，让保障性租赁住房的政策惠及不少于 50 万户家庭和个人。

“随着城市城镇化进程加速和流动人口规模扩大，进城务工人员、新就业大学生等新市民、青年人的住房困难问题日益凸显。大力发展保障性租赁住房是对我国住房制度改革新的探索，是解决城市新市民、青年人阶段性住房困难的重要举措，也是确保房地产市场平稳健康发展的有效手段。”相关负责人昨天在现场表示。

### A 现场直击

拎包即可入住，租金打了九折

清爽大气的高楼、宜人养眼的小区环境……走进江北新区保障性租赁住房（人才公寓）项目内，宜居感满满。精装交付的公寓套间内，则处处透着省心和舒适。

记者看到，40 平方米的单室套公寓不仅有独立的卫生间，还有洒满阳光的阳台，电视、冰箱、空调、写字桌椅、微波炉、电饭煲等一应俱全，就连床上的四件套也一并供应上了。“完全满足租房族们拎包入住的要求。”江北新区保障性租赁住房（人才公寓）客服张洁介绍，这套配套齐全的单室套目前确定的租金价格为 1900 元/月，较周边市场租金打了九折还不止。

隔壁是一套 83 平方米的两居室公寓，厨房内不仅提供电磁炉、微波炉，还配上了电饭煲、开水壶等；房间内不仅有日常生活所需的家具、电器，还有扫地机器人、空气净化器等。该套房的租金价格仅 2300 元/月，也远远低于周边市场租金。

“今年 1 月 9 日正式发布的《南京市发展保障性租赁住房实施办法》（以下简称《办法》）明确，新建保障性租赁住房套型建筑面积原则上应当控制在 70 平方米以内，以 30—60 平方米为主。本《办法》实施以前已建成或者已立项的项目，纳入保障性租赁住房进行管理的，建筑面积可以适当放宽，但原则上不超过 90 平方米。”市住房保障和房产局安居处处长颜江介绍，作为南京首批保障性租赁住房试点项目，江北新区保障性租赁住房部分房源面积超过了 70 平方米，但不管面积大小，租金价格都将严格执行《南京市发展保障性租赁住房实施办法》确定的“不得高于评估租金的九折”规定。

保障性租赁住房重点供应无房的新市民、青年人等群体，不设收入门槛。“租金价格是‘保障性’的充分体现之一。”颜江表示，为让新市民、青年人“租”得安心，《办法》明确，未来的租金年度涨幅不得超过 5%。

## B 加快推进

### 9 大项目齐开工，致力解决“职住平衡”

我省前不久发布的《加快发展保障性租赁住房实施意见》明确，“十四五”时期，全省新增保障性租赁住房供给 50 万套（间）以上，其中，南京、苏州作为我省人口净流入最多的两个大城市，新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例力争达到 30%。

南京作为全国完善住房保障体系和住房租赁市场发展双试点城市，自 2019 年以来，通过新建、改建、租赁补贴多种方式，积极增加住房供给。至 2021 年底，全市已筹建保障性租赁住房项目 94 个，共计 4.1 万多套（间），租赁补贴累计发放约 25 万户、26 亿元，努力实现不同群体对“一张床”“一间房”和“一小套房”的安居需求。

为进一步发力保障性租赁住房建设，昨天，在江北新区保障性租赁住房等项目热热闹闹交付时，中兴通讯智能制造基地一期工程西区宿舍项目、地铁四号线孟北站地块租赁住房等 9 大项目现场桩机、挖掘机轰鸣。未来，这 9 大项目将提供 8978 套房源。

记者注意到，这 9 大项目要么；毗临地铁，要么依开发园区而建。例如，南京生物医药谷租赁住房二期项目，位于江北新区生物医药谷研发区内，将建设 5 栋住宅以及 2 栋商业及其他配套设施，未来可为园区企业职工提供 786 套房源；中兴通讯智能制造基地一期工程西区宿舍项目，位于江宁滨江开发区内，将分两期建设，其中一期工程项目将提供 715 套职工宿舍。

“小户型、低租金、解决职住平衡是南京保障性租赁住房建设的三大重要特点。”颜江表示，紧扣这三大特点推动保障性租赁住房建设，将使租赁市场结构性供应不足得到明显改善。

一直以来，包括我市在内的多个大城市的市场租赁住房结构性供需错配明显，主要表现在：在户型上，大户型房源供大于求，小户型房源供不应求，难以满足新市民、青年人等群体的租住需求；在价格上，高价位房源供大于求，低租金房源供不应求，超出了新市民、青年人等群体的承受能力；在区位上，距离新市民、青年人等工作地点较远的郊区房源供大于求，而新市民、青年人等就业较为集中的中心城区房源供不应求，导致职住不平衡；在租期上，住房租赁企业运营的租赁期较长且稳定的房源不足 5%，而大量个人出租房源的平均租期仅为 8 个月，租赁关系不稳定。

## C 发力未来

重金投入政策“护航” 保障性租赁住房将惠及 50 万户家庭和个人

根据计划，今年内，我市筹建的保障性租赁住房将达 5 万套，至“十四五”末，我市将筹建保障性租赁住房 15 万套（间），发放租赁补贴 25 万人，让保障性租赁住房的政策惠及不少于 50 万户家庭和个人，持续推动广大市民特别是新市民、青年人“住有所居”。

几年时间，让保障性租赁住房的政策惠及不少于 50 万户家庭和个人，这一宏大目标的实现，不仅需要真金白银的投入，更需要一系列政策的护航。

本月 9 日正式出台的《南京市发展保障性租赁住房实施办法》明确，我市保障性租赁住房的房源主要通过新建、改建和存量盘活三种方式筹集——

鼓励企事业单位在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，利用自有土地建设保障性租赁住房；集体经营性建设用地在尊重农民集体意愿的基础上，也可以建设保障性租赁住房；

农村集体经济组织可以通过自建或者联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房；

鼓励在各类新建住房项目中，配建保障性租赁住房。同时，将鼓励在地铁上盖物业中建设一定比例的保障性租赁住房；

闲置和低效利用的商业、办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，可以申请改建为保障性租赁住房。已建成的地铁沿线空置的商业办公用房，也可改建为保障性租赁住房。

在未来的土地供应方面，保障性租赁住房建设用地将实行计划单列、优先安排，采取出让、

租赁、划拨等方式供应。以出让或者租赁方式供应的，可以将保障性租赁住房租赁价格及调整方式作为出让或者租赁的前置条件，允许出让价款分期收取。而企事业单位利用自有土地建设保障性租赁住房的，变更土地用途，不补缴土地价款；将闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的，用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质的情况下也无须补缴土地价款……

南京在多渠道筹集租金低于市场价格的保障性租赁房源时，还通过发放“租赁补贴”的形式减轻新市民、青年人的租房负担。2016年以来，我市为进一步扩大保障人群覆盖面，将公租房货币化保障对象扩容，从原来的城市低收入住房困难家庭，扩大到城市中等偏下收入住房困难家庭和以大学毕业生、外来务工人员为代表的新市民，累计发放补贴金额已超过19亿元。

短评

住有所居，让新市民与城市共成长

顾小萍

对一座城市来说，住有所居不仅是民生问题、社会问题，也是经济问题、发展问题。尤其是帮助新市民、青年人等群体缓解住房困难，关系到城市人口结构的优化提升，关系到城市未来发展的动力和潜力。

无论新市民或新落户的大学生，都是城市急需的新鲜血液，但同时也是最受房子困扰、饱受租房之苦的群体。之前，他们因为户籍、收入等原因被排除在住房保障体系之外。去年，党中央和国务院作出战略部署，加快发展保障性租赁住房，正是针对这一社会突出问题寻求破解之道。南京作为省会城市、长三角特大城市，近年来人口持续净流入，在保障性租赁住房建设上理应先行先试，敢为人先，为全省全国提供探索经验。

毋庸讳言，大力发展保障性租赁住房，面临着不少棘手难题。既要充分贯彻、落实国家决策政策，建立制度体系，也要注重发挥市场机制，因地制宜提出解决方案、完善服务举措。截至目前，南京保障性租赁住房通过试点探索，已取得阶段性成果，正是因为抓住精准性和可操作性这两个要点，针对结构性供需错配、职住不平衡等现实痛点，努力满足了不同群体对“一张床”“一间房”和“一小套房”的多元化需求，从而把好事办好，让好政策落地见效。

创新的南京需要人才，发展的南京需要青年。帮他们在这座城市扎下根来，安居乐业，享有出彩的人生，城市也会因他们更加精彩、更有活力！