解题新市民住房难 多地"保租房"筹建提前交卷

本报记者 余燕明 北京报道

大力发展保障性租赁住 房,是今年全国各大城市在住 建领域的一项重点工作任务。

2022年,通过政府给予土 地、财税、金融等政策支持,充 分发挥市场机制作用,引导多 主体投资、多渠道供给,各大 城市的保障性租赁住房建设 和筹集工作加快推进。

据《中国经营报》记者了 解,到10月底,全国已开工建 设和筹集保障性租赁住房约 330万套(间),累计完成投资 3334亿元,可解决上千万青年 人、新市民住房困难。

其中,全国40个人口净流 人的大中城市已开工建设和 筹集保障性租赁住房270多万 套(间),完成"十四五"时期目 标任务的42%。

目前,嘉兴、杭州、江西吉 安、沈阳、汕头等地已经提前 完成了全年保障性租赁住房 筹建任务,切实在解决新市 民、青年人住房困难方面取得 了实实在在的进展。

"随着城镇化进程加速, 流动人口、新就业大学毕业生 等群体构成了规模庞大的租 房群体。大幅增加与新市民、 青年人租房需求相适应的小 户型、低租金的房源,能有效 缓解量大面广的新市民、青年 人阶段性住房困难。"克而瑞 研究中心一位专业人士向记 者表示。

"在当前房价高企的背景 下,新市民和青年人的居住问 题主要靠发展住房租赁市场 解决。只有这样,才能让他们 在城市里留得下,住得体面。" 平安证券一位房地产分析师 指出。

提前超额完成全年任务

河北省在今年9月底累计筹集了保障性租赁住房4.6万套(间),也提前完成了年度目标任务。

据记者了解,早在今年上半 年,浙江省就已筹集建设保障性租 赁住房31.9万套(间),提前完成了 30万套(间)的年度目标任务。

在这31.9万套(间)保障性租赁 住房里,其中新建类项目约14.6万 套(间),转化和改建类约17.3万套 (间)。据悉,保障性租赁住房主要 有新建、改建和转化3种渠道,国家 鼓励支持各大城市利用存量土地新 建、存量房改建和市场房源转化。

今年上半年,浙江省所属宁 波、温州、金华和舟山等4个城市的 保障性租赁住房筹建数量已超过 了年度计划。截至目前,杭州累计 筹集保障性租赁住房项目260个、 房源14.5万套(间),超额提前完成 2022年保障性租赁住房筹集任务。

去年6月,国务院提出加快发

展保障性租赁住房。浙江省聚焦 "住有所居",将保障性租赁住房建 设作为打造"浙里安居"金名片的 关键一环,旨在逐步解决住房困难 群体的住房问题,在土地、财政、金 融等方面加大对保障性租赁住房 的支持力度。

虽然浙江省早在今年上半年 就已提前完成了全年目标任务,但 并不表示保障性租赁住房的筹建 工作会减速。"十四五"期间,浙江 省的计划目标是建设筹集保障性 租赁住房120万套(间),意味着未 来当地保障性租赁住房建设还将 持续加速。

沈阳市在2022年度计划筹集 保障性租赁住房2.5万套,截至今 年 11 月中旬,已筹集 25074 套 (间),提前完成全年工作目标。

据记者了解,为增加保障性租 赁住房供给量,沈阳市在原有政府 统筹、社会房源转化、企业自建等 筹集方式基础上,不断拓宽房源筹 集渠道。从2021年以来,沈阳市已 累计筹集新增保障性租赁住房 4.8 万套(间),已投入运营约1.3万套 (间),有效解决了新市民、青年人 的阶段性居住需求。

河北省在今年9月底累计筹集 了保障性租赁住房4.6万套(间), 也提前完成了年度目标任务。其 中,河北省筹集了1.3万套存量商 品房用作保障性租赁住房。

今年以来,河北省持续加大对 保障性租赁住房建设任务的资金 支持力度,争取中央补助资金5.5 亿元、中央预算内投资2.5亿元,发 行专项债券 4.5 亿元,获得贷款

42.6亿元。石家庄市因城镇老旧 小区改造、棚户区改造、发展保障 性租赁住房成效明显被国务院办 公厅予以督查激励,获得中央奖励 资金5000万元。

通过深化政银企合作,河北省 住建厅与建设银行河北分行签订 了发展保障性租赁住房战略合作 协议。在4年内,建设银行河北分 行将提供不低于260亿元的贷款额 度,支持河北省保障性租赁住房建 设、改造、运营等融资需求。

不动产投资信托基金(REITs) 是有效盘活存量资产、拓宽融资渠 道的重要手段。今年以来,河北省 积极推动保障性租赁住房(公租 房)REITs,指导各地筛选项目。目 前,石家庄、唐山、保定、秦皇岛和 雄安新区5个保障性租赁住房RE-

ITs项目进入河北省发改委保障性 租赁住房REITs意向库,进一步完 善保障性租赁住房投融资机制。

"十四五"期间江西省吉安市 计划新建(筹集)保障性租赁住房 13850套(间),其中2022年4000套 (间)、2023年3405套(间)、2024年 3360 套(间)、2025 年 3085 套 (间)。到今年10月下旬,吉安市已 认定保障性租赁住房项目25个,建 设筹集房源4160套(间),年度任务 完成率为103.9%。

还有一些省市正在为完成 2022年度保障性租赁住房筹建任 务进行冲刺。2022年,国家下达山 东省筹建保障性租赁住房任务为 8.9万套(间),今年前10个月,山东 省保障性租赁住房新开工87487套 (间),开工率达到了98.3%。

可复制、可推广的经验

这些提前完成全年目标任务的省市,在引导多主体投资、拓宽多渠道供给的保障性租赁住房筹建工作上,摸索形成了丰富的可复制、可推广经验。

作为今年全国各大城市在住 建领域的一项重点工作任务,日 前,住建部、国家发展改革委、财政 部联合下发了《关于做好发展保障 性租赁住房情况年度监测评价工 作的通知》(以下简称"《通知》")。

为做好发展保障性租赁住房 情况年度监测评价工作,《通知》出 台了细致的年度重点监测评价内 容及评分参考,并提出要报请省级 政府将监测评价结果纳入对城市 政府的绩效考核,进一步强化监测 评价结果运用,督促指导城市切实 加快发展保障性租赁住房。

据记者了解,这些提前完成全 年目标任务的省市,在引导多主体 投资、拓宽多渠道供给的保障性租 赁住房筹建工作上,摸索形成了丰 富的可复制、可推广经验,为落实

"十四五"时期保障性租赁住房目 标任务打下扎实基础。

"从保障性租赁住房的顶层设 计上,目前中央和地方已出台的各项 政策,在财税、金融、土地等方面对 保障性租赁住房市场建设给予了全 面支持。"一位国家智库的研究人士 表示,"政策覆盖了多种筹建模式, 只要因城施策地推进落实下来,就 能够适应和满足市场主体在筹建保 障性租赁住房过程中的发展需求, 缓解新市民、青年人的住房困难。"

杭州提出了"定目标、出政策、 拓渠道"三步走战略,全面推动落实 保障性租赁住房发展工作,形成"多 主体投资、多渠道供给、多政策支 持"的保障性租赁住房发展新格 局。根据杭州市出台的实施方案, 明确"十四五"期间力争建设筹集保 障性租赁住房33万套(间),同时进 一步确定到2022年底累计筹集保 障性租赁住房14万套(间)的目标。

杭州对保障性租赁住房筹集 渠道、户型、大小等内容进行了规 定,为保障性租赁住房工作指明了 发展方向和具体路径。

在国务院政策规定的5种筹建 渠道基础上,杭州结合城市实际, 创新提出支持利用村级留用地建 设、地铁和公交停保基地等上盖物 业新(改)建、将闲置或已作为保障 性租赁住房用途的政府及国有企 事业单位投资的公租房或安置房 等保障性安居工程住房等作为保 障性租赁住房,进一步拓宽保障性 租赁住房筹集渠道,推动建立多主 体供给、多渠道保障、租购并举的 住房制度。

目前,杭州已率先将符合保障 性租赁住房"小户型、低租金"条件 的蓝领公寓、人才专项租赁住房转 化认定为保障性租赁住房,并积极 利用集体土地、非住宅改建、存量 住宅转化、新供应宅地新建等渠道 筹集保障性租赁住房。

截至今年11月中旬,沈阳市已 筹集的25074套(间)保障性租赁住 房里,当地结合疫情防控需要,采 取"平疫结合"方式,由各区政府国 资公司通过建设高标准保障性租 赁住房(健康驿站),兼具健康驿站 和保障性租赁住房功能。目前,沈 阳市通过这种方式,筹集保障性租 赁住房11709套(间)。

另外,在原有鼓励企业盘活闲 置厂房、住宅、停缓建工程建设保 障性租赁住房的基础上,沈阳市还

引导开发企业开展多元化经营,鼓 励将滞销公寓转化为保障性租赁 住房,全市已实现转化7个公寓项 目4683套(间)。结合各地区实际, 以需求为导向,支持闲置回迁安置 住房转化。经摸排,沈阳市可利用 的回迁安置住房2000余套(间),计 划通过改造后用于保障性租赁住 房。可盘活闲置国有资产,重点解 决周边企业职工、引进人才的阶段 性住房困难问题。

"从各项政策来看,中央和地 方多措并举,全国大中城市的保障 性租赁住房筹建工作不断提速。" 上述平安证券房地产分析师说, "预计后续保障性租赁住房供给量 有望大幅增加,推动加快建立多主 体供给、多渠道保障、租购并举的 住房制度。"

