

# 加快发展保障性租赁住房 发挥一举多得积极效应

文 / 王凌云

党中央、国务院高度重视保障性租赁住房工作。2020年10月，党的十九届五中全会提出，扩大保障性租赁住房供给，12月，中央经济工作会议要求，高度重视保障性租赁住房建设，2021年《政府工作报告》明确，切实增加保障性租赁住房等供给，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。2021年6月24日，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号，以下简称《意见》），7月22日，国务院召开电视电话会议部署加快发展保障性租赁住房，韩正副总理出席并讲话。一年多来，各地区、各有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，以人口净流入的大城市为重点，城市人民政府切实担负起主体责任，省级人民政府负总责，把加快发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人住房困难问题摆上重要议事日程；通过举办新闻发布会、现场观摩会、集中开工活动、向社会公开征集项目等，加大政策宣传，引导多主体积极发展保障性租赁住房，推动惠民生、调结构、稳增长、防风险，取得一举多得积极成效。

## 一、缓解新市民、青年人住房困难，推动解决好大城市住房突出问题

保障性租赁住房以70平方米以下的小户型为主，鼓励建设“一张床”、“一间房”、“一小套房”，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，坚持职住平衡，主要建在城区、产业园区及周边、交通便利区域等，不设收入线门槛，能够精准对接新市民、青年人的住房需求。

2021年，40个重点城市率先开工建设和筹集94.2万套（间），可缓解300万新市民、青年人住房困难问题。2022年，全国计划开工建设和筹集保障性租赁住房240万套（间），其中40个重点城市190万套（间）。广州市作为一个人口净流入的大城市，坚持将大力发展保障性租赁住房作为解决新市民、青年人住房困难问题的着力点主路径，2021年已筹集17.1万套（间），预计可解决40多万新市民、青年人住房问题。杭州市已落实筹集保障性租赁住房9.4万套（间），其中，蓝领公寓4.2万间，重点解决为城市提供基本服务的外来务工人员住房问题，人才专项租赁住房5.2万套，重点解决大学以上青年人的住房问题，合计可解决20多万人居住困难。

从各地已经公布和正在制订的“十四五”保障性租赁住房发展目标看，新市民、青年人数量多的广东省、浙江省“十四五”期间分别计划新增保障性租赁住房129.7万和

120万套（间），预计可分别解决近300万人的住房困难。40个重点城市“十四五”期间初步计划新增保障性租赁住房650万套（间），预计可解决近2000万人的住房困难。其中北京40万套（间）、上海47万套（间）、广州60万套（间）、深圳40万套（间）、重庆40万套（间）、杭州、成都、西安均在30万套（间）。

## 二、调整房地产市场供应结构，促进房地产业健康发展和良性循环

长期以来，房地产市场“售卖一条腿长、租赁一条腿短”，发展租赁住房成本高、盈利难，租赁市场结构性供给不足，租赁关系不稳定。保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等优惠政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，有利于推进住房领域供给侧结构性改革，形成新的发展模式，加快建立租购并举的住房制度，促进稳预期、稳租金、稳房价。

目前，重点城市都在通过大力发展保障性租赁住房，加快形成租购并举的住房供应结构。“十四五”期间，北京、上海、广州、深圳新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例均45%左右；40个重点城市合计新增保障性租赁住房占合计新增住房供应总量的比例约26%。

北京市通过利用集体土地、非居住用地、商品房配建、存量房转化等方式，2022年计划建设筹集15万套（间）保障性租赁住房。丰台区成寿寺、花乡葆台、朝阳区十八里店等项目先后投入运营，有效弥补了住房租赁市场同类型房源短板，培育了专业化规模化住房租赁企业，规范了住房租赁市场，促进了房地产市场平稳健康发展。

厦门市将保障性租赁住房作为“稳租金、稳预期”的重要抓手，2021年已筹集保障性租赁住房项目73个、约9.2万套（间），有效平抑了市场租金水平。其中，支持万科利用其持有的一宗闲置物流仓储用地建设保障性租赁住房，不补缴土地价款，规划建设7600间，首批4011间房源近期即将竣工交付，可有效满足周边园区和机场北片区企业职工的租住需求。

## 三、为吸引人才和产业发展提供支撑，促进稳增长

加快发展保障性租赁住房，帮助新市民、青年人等群体缓解阶段性住房困难，为他们在城市安居乐业提供基本住房保障，有利于提高城市竞争力和可持续发展，有利于促进“十四五”时期新型城镇化更高质量发展。



上海市 2022 年计划建设筹集 17.3 万套（间）保障性租赁住房。坚持职住平衡，保障性租赁住房布局向新城、产业园区、轨道交通站点周边和人口导入区域聚焦，特别是将新城轨交站点 600 米范围内 70% 以上新增住宅用地用于保障性租赁住房，为新城吸引人才和产业布局提供有力支撑。

西安市围绕产业发展科学布局保障性租赁住房。2021 年开工建设的 2.2 万套保障性租赁住房，主要分布在“高新技术产业带”、“先进制造业产业带”、“物流大通道”“长安大学城”等产业聚集区，包括比亚迪汽车产业园、吉利产业园、西咸新区空港新城等。企业普遍反映，保障性租赁住房政策是“及时雨”，项目的实施满足了企业解决职工居住问题的迫切需要，也带动更多品牌企业到西安投资，助力西安工业快速发展。

各银行业金融机构加大对保障性租赁住房的信贷支持力度。截至 2021 年底，开发银行、建设银行、农发行合计向 539 个保障性租赁住房项目授信 1717 亿元，发放贷款 559 亿元。近期，中国人民银行、银保监会联合发文，明确保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，必将调动起更多房地产开发企业转型升级发展保障性租赁住房的积极性，也将引导金融机构将资金用于支持发展保障性租赁住

房，对于金融防风险具有重要作用。

下一步，为更好发挥保障性租赁住房惠民生、调结构、稳增长、防风险的积极效应，重点需要从以下几个方面发力：

一是还要充分发动多主体供给。总体看，各地比较重视利用产业园区配套用地建设、存量闲置房屋改建、轨道交通站点周边新建等方式筹集保障性租赁住房，但利用企事业单位自有闲置土地、集体经营性建设用地建设在大多数城市还是短板；比较重视发挥国有企业作用，在引导房地产开发企业发展保障性租赁住房方面还不够有力。特别是国资、教育、卫健、国防科工等有关部门所属系统单位对保障性租赁住房需求大，存量土地和房屋资源潜力也大，但目前落实的项目还比较少，还需要进一步加强引导和支持。

二是加快推动出台租购同权政策。目前，各地基本还没有明确租住保障性租赁住房在享受义务教育等公共服务上，与购买商品住房具有同等权利。

三是加快项目建设筹集。目前筹集的保障性租赁住房，相当一部分还处于建设过程中，尚未投入使用，还需加快形成供应，尽快为新市民和青年人带来实实在在的获得感。

（本文作者单位为中国建筑出版传媒有限公司）

【DOI】10.12334/j.issn.1002-8536.2022.07.002 