

《关于加快发展保障性租赁住房的意见》给政策、增供地、引资金，推进以人为核心的新型城镇化——

促进实现全体人民住有所居

王俊岭 李晓舒

新市民，特别是城市里的年轻人迎来保障性租赁住房的大利好！

日前，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（以下简称《意见》），提出要扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、

租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。

这一新政受到社会各界的广泛好评。大家普遍认为，《意见》牢牢攥住了“增加供应”这个“牛鼻子”，提出了一系列实实在在的举措，对于改善居住条件、增加民生福祉有着十分积极的意义。

建设更多保障性租赁住房

住有所居，是提升老百姓获得感的着力点。

在国新办举行的国务院政策例行吹风会上，住房和城乡建设部副部长倪虹表示，经过多年发展，我国住房保障能力持续增强，累计建设各类保障性住房和棚改安置住房8000多万户，帮助2亿多困难群众改善了住房条件。同时，随着城镇化进程的加速和流动人口规模的扩大，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也比较突出，需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。

如何盘活现有建设用土地资源？《意见》给出了一揽子针对性措施。

在农村集体土地利用上，提出“应支持利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性建设用地建设保障性租赁住房”；在解决“职住分离”问题上，明确“可将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房”；在提高城市自身建筑利用率上，允许“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。

《意见》一公布，就获得了广泛的关注与好评。

肖宇在天津津南区上班，平时住在单位的集体宿舍。在他看来，尽管住集体宿舍能降低很大一部分生活成本，通勤也便利，但结婚后不可能还这样住。而如果买房的话，经济压力又有点大。“如果在现有产业园区内建起更多保障性租赁住房，特别是有家庭公寓的话，就能帮我解决这个难题！”

河南新乡市民朱冬生经常操心在北京工作的女儿住得怎么样。在他看来，距离市中心工作地点近的地方租金偏贵，此次《意见》提出盘活各类非居住存量房屋，可以很大程度上缓解年轻人的工作和生活压力。“非常希望这些好政策能够尽快落地见效！”朱冬生说。

加大不超过70平方米小户型供应

根据《意见》，保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

《意见》对做好“增量”作出了部署。

一方面，加大供地。《意见》提出按照职住平衡原则，提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例。在编制年度住宅用地供应计划时，单列租赁住房用地计划、优先安排、应保尽保，主要安排在产业园区及周边、轨道交通站点附近和城市建设重点片区等区域，引导产城人融合、人地房联动。

另一方面，予以配套政策支持。《意见》给出“精简保障性租赁住房项目审批事项和环节”“给予中央补助资金支持”“对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费”“执行民用电气价格”等一系列具体举措。

“《意见》对每一种土地供应保障性租赁住房都给予了相应的优惠政策支持，这对于符合条件的住户来说是一大利好，有利于租购并举的住房制度的建立。”首都经贸大学城市经济与公共管理学院教授赵秀池说。

贝壳研究院高级分析师黄卉表示，长期以来，我国住房租赁市场存在两大短板：一是租赁房源存在一定程度的供给结构错配，小户型、低租金的租赁住房有效供给不足；二是租赁企业发展不充分，租赁企业规模化、专业化不足，租客品质化的租赁需求难以得到满足。《意见》就加快发展保障性租赁住房给出的系列举措，无疑抓住了问题的关键。



6月1日，湖南省最大规模公租房——长沙经济技术开发区英萃园正式交付使用。该项目分两期建设，总建筑面积约44万平方米，由多层集体宿舍、高层公寓组成，全面建成后可接待2万名产业员工入住。

上图：该公租房外景。

右图：该公租房一期项目交付后迎来第一批住户。

李健摄（人民视觉）



住房和城乡建设部住房保障司司长曹金彪介绍，现在在大城市的住房租赁市场，户型大的房子供大于求，小户型的房子供不应求。所以政府给出政策支持，推动发展保障性租赁住房，弥补住房租赁市场缺少小户型、低租金房源的不足。依据此次《意见》，今后企事业单位利用自有闲置土地建设保障性租赁住房，需变更用途，但不补缴土地价款、免收城市基础设施配套费，但一定是小户型，且不得上市销售或变相销售。

多主体投资 多渠道供给

在上海一家互联网企业工作的陈筱毕业后就一直和朋友合租。相比于门槛较高的买房，陈筱还是希望租房市场能有更多选择。“如果价格、位置合适，水电价格便宜的话，我肯定会试一试！”

曹金彪介绍，《意见》明确了建设保障性租赁住房的多种方式，旨在引导多主体有钱出钱、有地出地、有力出力，真正形成多主体供给、多渠道保障、租购并举的制度。“政府给予政策支持，能够降低建设和运营成本，帮助住房租赁企业实现资金平衡，让企业发展壮大，同时也能提供适应新市民、青年人的保障性租赁住房供给。”曹金彪说，开发租赁住房肯定不像商品房那样挣大钱、挣快钱，但是潜力很大、需求很大。相信此次《意见》出台会引得更多房地产开发企业和租赁企业去发展保障性租赁住房。

事实上，各方已开始积极准备。上海发布政策，允许通过改建闲置的非居住房屋、收购或代理经租闲置的存量住房筹措房源；广州计划在“十四五”期间，筹建政策性住房66万套，包括公共租赁住房3万套、保障性租赁住房60万套和共有产权住房3万套；宁波市今年6月发布“非住宅改建租赁住房”的相关指导意见，鼓励各方增加租赁住房供给……

企业也纷纷加紧布局。“明确提供土地、财政、金融、水电气价格等多方面的支持政策，能够有效降低保障性租赁住房的投资、运营成本，解决项目获取困难、土地支付成本高、收益较难实现平衡等问题，有利于调动企事业单位、租赁企业参与保障性租赁住房的积极性，形成多主体投资、多渠道供给的局面。”黄卉说。

企查查数据显示，截至2021年7月6日，全国共注册223.7万家房屋租赁相关企业，其中状态为“在业、存续”的共有183.4万家。2021年上半年，房屋租赁企业注册量新增约18万家，同比增长13.2%。2016年以来，新增的房屋租赁相关企业总数达72.5%。按省份看，山东、广东、江苏、河北、河南房屋租赁相关企业较多；按城市看，广州、上海、天津、郑州、深圳、青岛房屋租赁相关企业数量排名靠前。

“未来，各地有望立足城市发展现状，从制定建设计划、完善租赁平台、严格过程监管到实施监测评价，形成贯穿事前、事中、事后的全链条发展体系。可以预见，今后全国各地保障性租赁住房供给将更加充分。”黄卉表示。

刚察县，距离青海省省会西宁市近200公里。因地处偏远，曾是海北藏族自治州唯一一个固定艰苦边远地区“五类”县份。在国家能源集团对口支援下，刚察县成功“脱贫摘帽”，昔日贫穷的高原藏城，正在稳步迈向乡村振兴。

牧民腰包鼓起来

在刚察县泉吉乡，记者看到一座座占地约百来平方米、红灰相间的大棚。泉吉乡乡长才仁太告诉记者，这是国家能源集团援建的羊棚。

早些年，当地牧民多用草皮堆砌羊圈圈养牲口。简易羊圈抵御能力弱，时有野狼夜里偷走羊羔。遇到冬季产羔期，新生羊羔常被冻死，给牧民造成损失。

找到“病因”，国家能源集团旗下对口帮扶企业国电电力决定出资100万元，在泉吉乡援建供畜过冬的暖棚。2019年8月，20座暖棚在泉吉乡建成投用。暖棚墙高约2米，棚顶为单层砖混结构。棚顶采用阳光板加彩钢结构，既保暖，又耐用。每年10月至来年4月，在当地气温最低的时段，牧民便会将自家养的牛羊圈入暖棚。

“有了这些大棚，牛羊存活率从原先70%左右提高到了90%以上！”才仁太说。当地一名家里建了羊棚的村民告诉记者，用上暖棚后，羊羔子存活率高了，自家年收入由原先的1万多元增长到去年近6万元。

农牧产品产得多，还要卖得好。国家能源集团挂职刚察县副县长张琦介绍，通过举办扶贫商品推介会、发动员工购买等方式，国家能源集团已累计完成消费扶贫1860.85万元，为刚察县农牧产品销售强劲“输血”。此外，通过直播带货形式，去年8月，刚察县累计售出订单31000多单，带动销售额近320万元。

生态经济旺起来

果洛藏贡麻村是刚察县一个牧民集中安置新村。2015年底，全村600多户村民中，139户被识别为建档立卡贫困户。

索南才让一家曾是贫困户之一。2014年，在政府帮扶下，索南才让一家住进了果洛藏贡麻村一间砖房，生活条件得到极大改善。利用产业扶贫资金，索南才让购入了一批牛羊，经过科学养殖，现在家里已有80只羊、20头牛。如今，他还有一个新身份——生态管护员。

张琦告诉记者，早些年受过度放牧影响，当地部分草场沙化严重，春天也风沙弥漫，导致牛羊存活率低，制约畜牧业发展。随着生态保护意识全面提升，“以草定畜”“草畜平衡”的观念愈发受到重视。为了在保护生态的同时保障牧民就业，2019年起，国家能源集团每年投入资金约150万元，在当地聘用生态管护员，负责县域草场、环湖周边沿线的生态保护工作。

刚察县还推出青海湖裸鲤增殖放流暨观鱼放生节，吸引各地游客前来观赏，带动旅游发展的同时，保护和禁捕渔业的理念深入人心。2019年，全县实现旅游收入约4亿元。去年，刚察县被评为第二批国家全域旅游示范区，生态旅游正成为刚察脱贫致富新名片。

幸福生活亮起来

地处青藏高原东北部的刚察，全年日照时间超过3000小时，属于强日照、高蒸发的高原大陆性干冷气候。这把当地居民晒得黝黑的光照，如今正点亮一条能源致富的道路。

“2021年，国家能源集团将从‘产业扶贫’走向‘产业合作’，全面推进海北州320万千瓦‘源网荷储’一体化项目基地建设。”国家能源集团青海公司党委副书记、总经理何深介绍，“今年预计开工10万千瓦，将带动当地经济发展。”

据了解，从2014年起，我国启动“光伏扶贫”计划。数据显示，截至2019年12月，全国已累计下达光伏扶贫规模1910万千瓦，通过建设村级扶贫电站等形式，累计帮扶贫困户407万户。

刚察的光伏产业也快速发展起来。国家能源集团表示，下一步，将继续发挥集团在绿色建筑和光伏开发领域优势，探索刚察县光伏资源消纳新渠道和直供电渠道，促进形成产业援青和产业合作长效机制，助力刚察县增强发展内生动力。

在央企对口支援下，青海刚察县摘掉了穷帽

高原藏城焕新颜

本报记者 廖睿灵

夏季生态补水2.21亿立方米——

华北地区有水河长增加53公里

本报北京电（记者王浩）7月9日，历时33天的2021年夏季漳沱河、大清河、白洋淀生态补水顺利结束。此次生态补水沿着漳沱河、子牙河、牙牙新河以及南拒马河、瀑河、白洋淀、赵王新河、大清河两条补水线路进行。627公里的补水河道实现清水全线贯通。

补水后，常年干涸断流的赵王新河、子牙新河、子牙河重现碧波荡漾，原死水河段的水体流动性改善。有水河长较补水前增加53公里，增加9%；形成有水水面面积约62平方公里，增加11平方公里，增加21%。

华北地区水资源短缺，长期以来面临河湖萎缩、断流，地下水超采等问题。水利部和河北省充分发挥南水北调工程和当地水利工程的水资源配置作用，统筹调度丹江口水

库、岗南水库等，利用汛前的弃水进行生态补水，为逐步修复华北地区河湖生态系统创造条件。

生态补水回补了地下水。经初步测算，近1.24亿立方米水量入渗回补到地下，约占补水量的56%，填补了地下水亏空，涵养了地下水水源。与补水前相比，补水河道周边2公里范围内地下水水位平均回升0.33米，其中漳沱河沿线平均回升0.42米，大清河沿线平均回升0.1米。

漳沱河、瀑河、南拒马河等河流的生态环境持续向好。与补水前相比，赵王新河、子牙新河和子牙河在补水期间鱼类种类数分别升高25%、33%和20%。底栖动物耐污物种比例明显下降，生物群落结构在一定程度上得到优化。



近年来，山东省冠县崇文街道孙滩村葡萄产业结构不断升级，从最初的葡萄种植销售发展为现在的旅游观光采摘，目前已形成12个观光采摘园，占地60余亩，平均每个观光采摘园每年可促进相关农户增收3万余元。图为游客在葡萄大棚进行葡萄采摘。史云超摄（人民视觉）