

大力推进保障性租赁住房建设,规范好住房租赁市场——

# 托起新市民、青年人的安居梦

本报记者 史志鹏

“城市里的万家灯火,希望也有属于自己的一盏灯。”对于许多来城市奋斗的新市民和青年人来说,拥有一个适合且稳定的住所,是对美好生活的向往。

住房是民生之要。10年来,我国累计完成投资14.8万亿元,建设各类保障性住房和棚户区改造安置住房5900多万套,1.4亿多名群众喜圆安居梦。但同时,新市民、青年人等群体买房租

房存在困难的问题仍较为突出。

今年《政府工作报告》提出,加强住房保障体系建设,支持刚性和改善性住房需求,解决好新市民、青年人等住房问题。随着多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度加快建立,以及各项住房保障支持政策的出台落地,更多新市民、青年人将租得起、住得好,实现自己的安居梦。



为加快发展保障性租赁住房,重庆市住建委与国家开发银行重庆分行、中国建设银行重庆市分行签订合作协议,“十四五”期间这两家银行将对重庆市保障性租赁住房项目分别提供不低于400亿元的融资总量。  
王 琪作(新华社发)

## 租房成为住有所居的重要途径

“步行10分钟到家,房子干净、设施齐全,独立的厨房和卫生间最让我安心。”来山西省太原市打拼快5年的张华说。

张华是太原市一家餐馆的服务员。初到城市时,住房成了她的烦心事:好房子太贵,便宜房子甚至谈不上干净,安全还没保障。

如今,作为新市民的张华,搬进了由建设银行建信住房服务有限责任公司负责改造的租赁式住房公寓。“虽然只有30平方米,沙发、洗衣机等生活用品都有配置。”张华对这个“快乐小窝”很满意。

融入城市,前提是有个适合自己的住处,这也是高校毕业生小喻的心声。毕业后,小喻一直与他人合租,他坦言:“合租房比较混乱。虽是三居室,但客厅被改造成两个隔断,其实住了5户。隔音差不说,经常几个人抢一个卫生间,很不方便。”

过了两年,小喻住进了万科泊寓28街区店,生活品质大为改善。他所在的是一套36平方米的LOFT(高挑开敞空间)公寓,精装交付,月租金2800元。小喻说,现在整租和先租后买的租金差不多,而且卫生间与电视、冰箱等家具齐全,小区环境、安保也不错。

小喻安居梦的实现,得益于北京市顺义区推出的保障性租赁住房项目。出租对象包括近3年内毕业、在京工作且无房的青年。

伴随新型城镇化纵深推进、人口流动活跃,新市民、青年人住房问题日益突出。数据显示,这部分群体购房比例低、以租房为主,且市场供应的租赁住房普遍户型大、租金高,缺少与这一群体经济能力相匹配的小户型、低租金住房供给。

租房,正成为住有所居的重要途径。国务院发展研究中心市场经济研究所副所长邓郁松指出,相较2010年第六次全国人口普查,2020年深圳、广州、杭州等城市常住人口净流入量较大;在同一省份,人口主要流向经济更发达的省会城市或经济中心城市。对这些人口净流入城市的住房需求,特别是租赁需求要充分重视。

长期以来,我国住房市场存在“重购轻租”的现象。一方面,这与人们的传统观念有关。另一方面,也与住房租赁市场发展得不完善、不规范相关。华润有巢集团项目负责人韩彤表示,在大城市中,对于新市民、青年群体而言,黑中介、乱涨租金、频繁搬家、“不省心”的房东等,都有可能租房过程中碰到。

近年来,新市民、青年人等住房问题受到国家越来越多关注。今年《政府工作报告》明确提出解决青年人住房问题,这让正在北京读研、明年毕业的陈亮深受鼓舞。他说:“期待更多政策实施,缓解青年人住房租房压力,让我们能更好地留在大城市干事创业。”

## 发展保障性租赁住房是重中之重

去年9月,家住陕西省宝鸡市的李少锋来到西安高新区工作。来西安的第一件事,就是租房。“当时计划租一间两居室,可公司附近的小区要么配套不行,要么租金太贵,半个月都没找到合适的房子。”李少锋说。

一天,李少锋在网上看到申请保障性租赁住房的信息,决定试一试。经过申请,他住进了位于长安区的一个小区。在这儿,不仅中介费免了,每月租金也便宜,还能直接拎包入住。在李少锋心里,这个“暖心窝”很适合来城市打拼的人。

保障性租赁住房与公租房、共有产权住房共同构成我国的住房保障体系。专家指出,保障性租赁住房往往以小户型为主,租金低于同地段同品质市场租赁住房租金,主要解决符合条件的新市民、青年人等群体阶段性住房困难问题,因而是住房保障体系的重中之



近日,安徽省滁州市琅琊区举行2023年度公共租赁住房摇号选房仪式,27户符合该区公租房保障条件的中低收入家庭,通过等额抽签的方式进行摇号选房,并现场办理入住手续。  
赵 振摄(人民视觉)



贵州省黔东南苗族侗族自治州安龙县易地扶贫搬迁安置点春潭街道磨菇小镇新市民居住区举办趣味运动会,辖区居民进行了跳绳、拔河比赛等趣味项目,体验运动的快乐。图为小朋友正在参加跳绳比赛。  
刘朝富摄(人民视觉)

之重。近年来,我国大力推进保障性租赁住房建设。国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》等重要文件,多个城市加快发展保障性租赁住房步伐。据了解,“十四五”期间,40个重点城市将建设筹集650万套

(间)保障性租赁住房,可解决近2000万新市民、青年人的住房困难问题。

不仅有住处,还要住得好。为满足新市民、青年人等群体的生活模式与工作需求,深圳这几年逐步提高保障性住房的交付标准,丰富公共配套设施,构建5分钟生活圈。同时,举办小户型设计竞赛,打造高效集约、极

简优质的居住空间。

在贵州省贵阳市,刚来不久的朱成婕很快融入了周围环境,因为在业余之时,她会和所在小区的租户朋友们一起练瑜伽。“通过瑜伽沙龙能遇到这么多志同道合的朋友,不会感觉孤单。”朱成婕说。

朱成婕住的小区是贵阳一个租赁社区,活动丰富是该小区的特色。贵阳市住建局相关负责人表示,在城市工作生活,青年人通常面临比较大的压力。通过多彩的社区活动,能让大家感受到来自城市的温暖与活力。

面对土地资源约束的情况,如何筹集更多租赁住房?各地进行了有益探索:通过租赁机构与农村集体经济组织合作,北京积极推动集体土地建设租赁住房;山西一些企业从盘活改造老旧小区着手建设租赁住房;安徽明确支持企事业单位利用自有闲置土地和存量闲置房屋发展保障性租赁住房,超出自身需求的,鼓励其向周边企业员工开放……

## 补齐住房租赁市场短板

“新市民、青年人住房需求主要集中在租赁型住房和刚需型首套购房。基于这一点,需要在人口净流入的大城市构建保障多层次、产权多元化的住房供给体系。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬表示,尤其要增加小户型、低租金的租赁住房供给,提供与其经济能力相匹配的“一张床”“一间房”或“一小套房”,让他们能在城市安居。

住房租赁市场的发展离不开政策支持。业内人士指出,发展住房租赁业务往往具有高投入但回报周期长的特点,很多企业进入住房租赁板块兴致不高。

前不久,《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》发布,旨在为租赁住房的投资、开发、运营和管理提供多元化、多层次、全周期的金融产品和金融服务体系。国家近年出台了金融、财税、土地等相关配套措施与支持政策。上海市房地产科学研究院院长严荣表示,这些政策的落地,有利于进一步降低租赁住房建设和运营成本,充分调动各类主体参与发展租赁住房的积极性。

北京航空航天大学公共管理学院副教授聂晨长期研究住房保障领域,他发现在现实中,不少青年群体认为租金负担较重。为此,聂晨建议继续增加公共部门的租赁住房供给,与市场渠道形成有效竞争,同时鼓励供给符合青年人需要的数量多、户型小、租金低、租期灵活的房源。

除增加保障性租赁住房供应外,清华大学建设管理系教授刘洪玉认为,还应建立完善的住房租赁市场监管体系,定期发布公平市场租金,引导租赁住房初始租金水平和租金调整幅度。

推进长租房市场发展,是解决好大城市住房突出问题的重要举措。啥是长租房?简单来讲,就是长期用于租赁的住房。在刘洪玉看来,企业或机构参与对于长租房市场至关重要。“各国住房租赁市场供给中,私人住房普遍占有重要比重,需要机构化、规模化、专业化住房租赁企业或机构参与。通过发挥其标杆示范作用,带动整个租赁市场发展。”

住房租赁市场越发展,越要出台规范、加强监管。这几年,北京、上海等多地出台政策措施规范住房租赁,对保障租户权益提出更明确要求。“要建设一个基于数字化技术的住房租赁交易服务平台。”刘洪玉表示,将合同备案、信息服务、交易流程指引与合同示范、租赁信用等信息和数据纳入平台,帮助相关部门实现住房租赁市场监测、租赁价格指数和城市基础租金表编制等,形成政策效果评价和政策力度动态调整机制。

“注重硬件的同时,还需要关注软件。”聂晨指出,比如要关注租赁群体的归属感,在基本公共服务均等化的基础上推进租购同权等问题,逐步补齐在落户、子女教育、医疗卫生等公共配套服务上的不足。

# 安居·宜居·乐居

丁美栋

住房问题,既是民生问题,也是发展问题。“你最近住得怎么样?”短短一句日常问候的背后,折射出住房与民众生活品质的紧密关联。人民群众是否“安居”“乐居”,关系着经济社会的发展全局。然而,对于一些城市中的新市民、青年人来说,住房租房压力较大成为难题。为此,政府有关部门通过一系列“组合拳”,积极推进租购并举、租购同权工作,让新市民、青年人住有所居、住得安心,住房保障体系进一步完善。

政府加大监管力度,住房租赁市场进入规范化发展阶段。在租房市场中,诸如“打隔断”群租、合同设置“霸王条款”等问题的存在,让年轻人唯恐避之不及。如何让群众在租房过程中“少走弯路”?固本清源,规范住房租赁市场是关键。去年以来,全国不少地方出台新规,规范租房市场,对维护消

费者权益提出了明确要求。以北京市为例,《北京市住房租赁条例》从住房租赁经营、房地产经纪服务、互联网信息服务等多方面进行了规范,并针对长租、短租、互联网平台等开展专项执法,严肃处理市场主体违法违规行为。现实中,我们欣喜地看到,伴随住房租赁管理服务平台的全面运行,租房的“千层套路”少了,租赁市场更透明了,在保护租赁关系、规范租赁市场、保护群众权益等方面大有成效。

各地做好保障性住房建设,惠及更多

新市民和青年人。目前,全国众多省市区已出台加快发展保障性租赁住房的实施意见,政策目标下,保障性租赁住房建设不断提速、渠道逐步拓宽、供给增量扩充。住房保障的“蛋糕”要做大,也要分好。公平分配是保障性住房管理的“生命线”,一旦处理不当,将对公共秩序带来负面影响。因此,在保障性住房相关业务的办理上,政府部门应当加强监管,在房源质量、分配流程各环节上严格把关,保证分配过程的透明高效、合法合规,维

护好每一位住户的切身利益。从住有所居到宜居乐居,为群众创造高品质生活空间。前段时间,“你会称自己的出租屋为‘家’吗”这个话题在网络上“火”了,网友纷纷表达自己的观点,分享各自在城市中的居住故事。这个问题的背后,反映出新市民、青年人正努力在城市居所中寻找归属感和满足感。有关部门应当构建更为宜居且人性化的居住空间,让群众住得更舒心、更满意。放眼全国,不少地方通过城镇老旧小区更新改造,完善了社

区基础设施建设,服务管理也上了新台阶,有效提升居住的舒适度。同时,一些社区还通过丰富的社区文化供给,构建和谐良好文化氛围,让新市民、青年人感受到更多的温度与暖意。

随着住房保障体系不断健全完善,我们期待有关部门在相关问题上持续聚焦精细化管理、下足绣花功夫,帮助新市民、青年人更好地在城市安居乐业,让他们租得起,也住得好。

新视角