

“一套房”“一间房”“一张床”

# 各地探索满足新市民安居需求

快递小哥、家政服务人员、环卫工人……为城市发展提供基础服务的一线建设者和管理者,他们的住房难问题如何解决?新市民青年安居宜居需求如何更好满足?

近年来,上海、广东、山东、江西等地锚定新市民青年住房需求,拓宽保障性租赁住房房源筹集方式,探索完善多层次租赁住房供应体系,彰显城市的关怀和温度。



华润有巢马桥AI公寓社区的公共厨房和餐厅。新华社记者 郑钧天 摄

“一套房”“一间房”“一张床”

## 保租房模式受欢迎

30岁的张颂蔚,今年10月住进了保障性租赁社区——华润有巢马桥AI公寓社区的四人间。作为一名从外地到上海打工的保安,他对上海产生了很强的归属感。

“房间内配备了洗衣机、抽油烟机 etc 生活家电和必备家具,并设有阅读区、健身区、影音区等公共区域,社区周边公园、医院、学校等配套也一应俱全。”张颂蔚说。

记者了解到,对外地来城市的建设者而言,工地临时宿舍、老旧住房、城中村是更普遍的选择。不少人住集体宿舍,几个人的大通铺,晚上睡不踏实,生活条件不如人意。

“这一群体对租金较为敏感,对居住地与工作地的通勤时间也很重视,保租房在解决这一群体的住房困难方面应再进一步,有所作为。”浙江工业大学副校长虞晓芬说,一线城市建设者和管理者需要城市提供更为精准的居住服务,保障其住有所居。

从2020年起,上海开始探索“一张床”供应模式。“用好用活保租房,在合适区域拿出部分房源进行拆套后提供合租,加强宿舍型房源筹集,增加‘一间房’‘一张床’的租赁供给,精准解决一线公共服务人员的租赁需求。”上海市房屋管理局局长王桢说。

在江西赣州,南康区龙回中学的教师张航感慨万分:“没想到短短一个暑期,就刷新了我们教师公寓的‘颜值’,干净、清爽、明亮的房间,让我们的居住品质得到改善提升。”

赣州市住建局相关负责人说,赣州地域广阔,全市有290多个乡镇(街道),乡村教师、医护人员和基层干部等公共服务群体人员众多,住房紧张,条件简陋。此外,赣州市产业园区企业用工数量快速增长,产业园区住房配套不足,居住条件差、职住不平衡等问题普遍存在。

为解决新市民、青年人住房问题,2022年以来,赣州市筹集用于乡村教师、医护人员等基层公共服务群体定向配租保租房4.3万套。“十四五”期间全市筹集产业园区保租房预计超过10万套,可满足20多万产业工人住房需求。

## 持续运营有压力

### 土地来源需拓宽

保障性租赁住房有效地满足了新市民的安居需求,但记者调查发现,用地紧缺、投资回报比不高、融资难等难题仍在困扰这一民生行业:

——用地紧缺。记者在调研中发现,在北京、上海等超大城市,发展保障性租赁住房面临的主要困难就是用地紧缺。

“大城市的土地资源稀缺,增加租赁住房不能完全靠新建。大部分需要靠非居住房屋的改建和转化,如闲置的工业厂房、存量商业商办资产等。”上海交通大学教授陈杰说,“我们在调研中发现,非居转化类的租赁住房出租率高达90%左右,在很大程度上解决了职住平衡、供需适配的问题。”

——投资回报比低。“面对大量的筹建任务,土地是一大难题,资金是另一大难题。保障性租赁住房事业要实现可持续,需要企业可持续运营。”一家国企租赁业务负责人说。

保障性租赁住房作为一个微利行业,投资回报周期长、受宏观经济周期影响大,不少企业

不愿参与其中,如非居住类房屋改造的投资回报周期在6年以上,在经营不出问题的情况下,净利润率仅为3%-5%。

贝壳租房租赁业务负责人告诉记者,根据贝壳在上海的实践,每间房装修费用约10万元,再加上其他成本,每个月仅几千元的租金,显然住房租赁是一个投资大、回收期较长,“利润都是抠出来”的行业。

——融资成本高、融资渠道窄。保租房运营商贷款难、贷款贵、退出难的难题一直存在。从事存量改造的运营企业一般不持有实物资产,只持有长期租赁合同,企业在没有实物抵押物的情况下,很难从银行等金融机构以信贷贷款的形式贷到足够资金。

不少受访基层干部认为,若无收益,保障性租赁住房就无法进入良性循环。陈杰等业内人士建议,根据上海探索的经验,各地宜研究出台政策扩大保障性租赁住房范围,细化并尽快落地金融税收等优惠政策。

## 租得好租得稳

### 让新市民住得安心

针对多元化的租赁需求,各地正多措并举加快多层次租赁住房供应体系建设。

保障性租赁住房中的“一张床”产品,是上海住房保障体系的重要组成部分。“十四五”期间,上海将供应20万张床位,以及20万套租赁住房,着力为环卫职工、快递人员、家政服务人员、一线产业工人等城市不可或缺、从事基本公共服务的人员解决“租得好”的问题。

在安徽省合肥市,2022年新招引高校毕业生首超30万人,今年预计将达35万人,一大批新市民和青年人的住房困难需要缓解。强化土地供应,单列保障性租赁住房用地供应计划;重点在房价较高、人口流入和产业集中的区域,增加小户型低租金高品质的保障性租赁住房……合肥市多措并举筹集房源,缓解房源结构性供给不足,并尽力降低租赁成本。

广东确定广州、深圳、珠海、汕头、佛山、惠

州、东莞、中山、江门、湛江10个城市作为全省发展保障性租赁住房的重点城市,根据常住人口规模、人口流入分布、公共服务设施配套和交通等条件,结合城市轨道交通站点和城市重点片区等情况,科学布局房源,加快发展保障性租赁住房。

利用企事业单位自有存量用地建设模式,以公开收购方式筹集模式,利用存量安置房转化模式……2021年至今,浙江省持续强化房源筹集,累计建设筹集保租房82.7万(间),已完成“十四五”目标任务的68.9%。

近年,我国持续完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。数据显示,今年全国筹集建设保障性租赁住房已完成约200万(间)。近两年来各地已完成保障性租赁住房投资超过6000亿元,可解决近1500万新市民、青年人的住房困难。(据新华社)