

广东着力构建“公共租赁住房 + 共有产权住房 + 保障性租赁住房”住房保障体系

# 让更多住房困难群体在万家灯火中找到自己的一盏灯

广东建设报记者 普建业

于万家灯火阑珊处，点亮那盏守候回家的灯。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》），明确保障性租赁住房基础制度和支持政策，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，着力解决新市民、青年人等群体住房困难问题。

今年全国两会，广东省政协副主席、省住房城乡建设厅厅长张少康指出，要完善住房租赁行业标准，规范发展保障房市场。

按照《广东省住房发展“十四五”规划》《广东省发展保障性租赁住房三年行动计划（2021—2023 年）》，广东计划“十四五”期间筹集建设保障性组租赁住房 74.05 万套/间，其中 2021—2023 年全省新增筹建 51.2 万套/间，2021 年筹建 22.2 万套/间。

目前，广东正在构建“公共租赁住房+共有产权住房+保障性租赁住房”的住房保障体系，多渠道保障住房供给，努力让更多住房困难群体在城市住上好房子、过上好日子，早日实现他们对美好生活的向往和安居乐业的期盼。

## A / 安居留人 / 推进以人为核心的新型城镇化

住房问题既是民生问题，也是发展问题，关系到千家万户的基本生活保障，关系到经济社会的发展全局，关系到社会的和谐稳定。近年来，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 多万套，帮助 2 亿多困难群众改善了住房条件。

但在一些大城市，进城务工人员、新就业大学生等群体还面临着住房难题。短时间内很难攒够钱买房，租赁市场又存在市场秩序不规范、租赁关系不稳定等问题，租金和通勤距离难以兼顾，租房难、租金高、搬家频繁等问题不绝于耳。

业内人士指出，在政策层面，住房租赁企业支持和监管政策尚不完善。以分散转租业务为主的轻资产型租赁企业、以集中改造出租为主的中

资产型租赁企业和以自建自持为主的重资产型租赁企业在开发投资、运行管理、收入回报、潜在风险等各方面存在较大差异，但现有政策没有对不同类型的企业进行区分。

住房租赁行业缺乏行业标准。在房屋安全、消防验收等方面，企业不知道怎样做才是符合要求的。在商业办公、工业、仓储等各类非住宅用房被改造为租赁住房时，也没有明确的流程和办事指南指引。

住房租赁企业用水用电优惠落地难。2016 年，《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》提出，允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，调整后用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行。但在实际操作过程中，住房租赁企业与供电、供水公

司缺乏有效调价渠道，导致优惠政策迟迟难以落地。

住房租赁行业产业链条尚不成熟。住房租赁是一个非常庞大的产业，除租金收入外，还包括前期的小区环境改造、房屋装修，后期的日常服务、运营管理以及配套的各类生活服务、增值服务等等。但目前，租赁产业链条不同环节的经营者往往处于信息不对称的状态，如长租公寓经营者很难通过公开场合找到可供改造的房源信息，而有闲置用房的房东又很难找到专业的运营团队，进而限制了行业的快速发展。

安居才能乐业、才能留人。如何让更多住房困难群众在城市的万家灯火里找到属于自己的一盏灯，帮助他们在大城市站稳脚跟，是更好推进以人为核心的新型城镇化的重要落脚点。



已经入住的江门市蓬江区润泽园保障房

## C / 因地制宜 / 多主体多渠道增加供应

群众住房无小事，一枝一叶总关情。在加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系上，广东各地从实际出发，提升保障力度，多措并举扩大住房供给。

8 月 18 日，广州市住房和城乡建设局发布了《广州市住房发展“十四五”规划》。“十四五”期间，广州住房体系建设将重点不断健全住房与土地、金融、财税政策的联动机制；加强市场交易管理，对市场秩序保持严高压态势；建立城市更新与住房供应联动机制，有效增加供应。

日前，广州白云区首个由区属国企建设运营的租赁住房项目——云誉公寓（三元里店）正式开业。该项目之前体量较小、楼房陈旧，既和周边体系配套格格不入，又造成了国有资源的闲置浪费。区属国企积极响应快速发展租赁住房的国家政策，对该物业进行微改造升

级，通过 30 天紧锣密鼓地“量身定做”，一座崭新的时髦公寓迅速建成。

深圳今年把“加大公共住房保障”列为 2021 年深圳市民生实事，建设筹集公共住房 8 万套、供应 3.5 万套；计划供应租赁住房用地 37 公顷，改造筹集租赁住房 10 万套以上。

长圳项目作为深圳重点改革试点项目，绿色、人文、创新是项目最大的特点，建设单位始终秉持“以人为本、高质量发展”的理念，集结高端人才和资源，挖潜技术和管理创新，旨将“长圳公共住房及其附属工程项目”打造成“三大示范、八大标杆”项目，改变以往老百姓心中保障房就是“低端方”的印象。

佛山作为全省 5 个共有产权住房的试点城市之一，正加快完善全市城镇住房保障体系，并于 2020 年开始推进共有产权住房政策探索试点工作，计划今年在全市筹集 1000 套共有产权

住房，让更多住房困难的本地户籍居民和新市民实现住有所居的梦想。

今年年初，佛山市禅城区住房城乡建设和水利局举办了 2021 年度禅城区第一期共有产权住房抽签选房现场会。佛山市住房和城乡建设局住房规划和保障科有关负责人表示，作为佛山市保障性安居工程项目之一，共有产权房旨在解决城市“夹心”阶层住房困难问题，“市民只需掏自己所拥有产权比例的钱，就能住上一整套房子。”

此外，8 月 18 日，珠海市政府常务会议审议并原则通过《关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》，将着力解决新市民、青年人“买不起房、租不好房”的问题；东莞市起草了《东莞市发展保障性租赁住房试点工作方案》，并于今年筹集保障性租赁住房 2982 套；江门在全省率先推出青年安居住房，拟于 9 月初举行入住交钥匙仪式。

## D / 以人为本 / 让住户租得起租得好

保障性租赁住房主要就是解决新市民、青年人等群体的阶段性住房困难问题，帮助他们在大城市站稳脚跟，更好推进以人为核心的新型城镇化。为他们通过租赁方式解决住房问题，也有利于稳定市场预期，缓解房价上涨压力，为房地产市场平稳健康发展提供有力支撑。

当前，大城市的住房租赁市场总体上结构性供给不足，大户型住房供大于求，新市民和青年人能够承担得起的小户型、低租金住房供不应求。《意见》提出，保障性租赁住房以建筑面积不超过 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，充分考虑了新市民和青年人的承受能力，有利于优化租赁住房供应结构、稳定市场租金。

“以前机场周边的出租屋环境都不是很好，所以只能每天花 40 分钟的车程上下班。现在我住在白云区凤河村空港文旅小镇，生活非常方

便。30 平方米的公寓只需 900 元一个月就住上了！”广州凤和村改造项目租客陈小姐开心地说。

据了解，以前凤和村住住的老房子十分破败，村里的小道泥泞不堪，池塘淤泥严重积淤。经过市场的投资改造，凤和村的居住品质大大提升，基础设施不断更新，商业配套得到完善，既解决了周边企业员工、新市民的租住需求，又为凤和村带来的人流与商机。

居住在梦想北山社区政策性租赁住房项目租客张先生说：“以前我一个人挺孤独的，碰上房东的无理涨价更是无奈，下班回到家也挺自闭的。现在住在梦想社区，租金很合理，年轻人特别多，气氛特别好，感觉自己不再是一个人在广州漂泊了。”

让新市民青年人租得到、租得起、租得好。梦想北山社区项目是大型的城中村改造租赁社区

生态项目，通过对居住条件、家居设施、智慧社区等进行升级，并增设图书馆、运动健身空间、党建培训室等，原来破旧的村舍面貌发生了彻底的改变，并成功引导周边村民主动参与村社改造。现在梦想社区已经成为广州珠江新城和琶洲互联网创新集聚区入驻企业员工租住的优先选择之一。

广州作为实际管理人口超过 2000 万的超大城市，一方面发挥国企的引领示范作用，选取示范效应好、引领作用强的项目重点给予奖补；另一方面，扶持民营企业发展。充分考虑其发展基础薄弱、管理运营手段不完善等现实困难，对符合条件、依法登记备案的住房租赁企业给予中央财政专项奖补资金扶持，明确租赁企业承租城中村房屋，以及将低效闲置商业用房、办公用房改建集中出租等，按一般居民标准缴纳水电气费用。

## E

## / 创新探索 /

## 多途径多举措建设保障用房

有人担心，在寸土寸金的大城市，保障性租赁住房租金是低了，但位置会不会偏远、住房质量有没有保障？针对这个问题，《意见》提出主要利用存量土地和房屋建设，比如支持利用城区、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，就是为了解决就近居住问题，促进职住平衡。

“以前我住的是瓦房，一下雨就长青苔，里面甚至还有跳蚤，租金也不便宜，一个月要 1500 块钱。现在租金才 500 元，离菜市场和地铁都很近，工友们也都住在这里，我感到很有家的感觉。”“环卫工人之家”的环卫工人代女士如是说。

据悉，环卫工人之家属于广州市政府直管公房改造项目，是政府主导的“政银企”三方合作范例。在政府的支持下，建设银行与广州珠江住房租赁发展投资有限公司（以下简称珠江租赁）合作改造，并提供专业化的运营服务。天河区第一保洁所体育西路环卫班班长刘亚说称，直管房房内窗明几净，居住条件显著改善，这让他们在为城市服务的同时，也享受到了来自广州的温暖与关怀，住得起房子，也更有尊严。

该市属公房在创新运营模式方面，与长租公寓品牌运营商合作，以不低于评估价租赁方式或委托管理的模式，充分利用运营商专业的运营管理经验，由运营商对项目进行设计、包装，并一次性投入房屋的软装成本，将房屋品质化提升至“拎包入住”状态，再通过自身的推广渠道及社会资源将房源推向市场。据了解，首批交付的 543 套环卫工人之家得到了各方好评和社会的认可，第二批还将继续改造 1000 套闲置公房。

珠江租赁党委书记、董事长卢志瑜说：“人民对美好生活的向往就是我们的奋斗目标，希望我们建设的保障房能够惠及社会更多的群体，提升他们的居住品质，让他们有更多的获得感和幸福感。”

目前，广东正探索用好金融政策、中央财政奖补资金和提高产业用地配建比例等多种途径，引导带动社会力量参与建设保障性租赁住房。

此外，广东还加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，并支持银行业金融机构发行金融债券，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。比如广州去年建设的穗和家园项目，在全国率先获得中国建设银行首笔政策性租赁住房贷款 825 万元。

省住房城乡建设厅相关负责人介绍，下一步将推动试点城市落实好土地、金融、财税、资金奖补等支持政策，大力发展保障性租赁住房，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。



居住品质大大提升的广州白云区凤和村改造项目

明确流程和管理部门，提高工作效率。

建立住房租赁企业名录，推动各项优惠政策落地。住房租赁企业成立后应立即向当地住房和城乡建设部门提供开业报告。住房和城乡建设部门依据开业报告 and 实际经营情况建立住房租赁企业名录。地方政府以住房租赁企业名录为依据，统一向供水、供电等部门争取价格优惠。

搭建企业交流合作平台。鼓励地方政府通过举办住房租赁行业博览会、建立住房租赁商洽信息平台等方式，为住房租赁产业链条不同环节的企业牵线搭桥，促进企业合作，并在各环节培育

一批品牌企业。

鼓励有条件的企业通过自建或统租的形式筹集保障房，并通过为员工提供单位宿舍的形式解决好本单位员工的住房问题。税务部门可通过允许企业将单位宿舍租金或运营成本纳入税费抵扣范围等方式，为企业提供支持。

鼓励住房租赁企业参与老旧小区改造。运用系统思维，在制定老旧小区改造计划时，充分考虑资金平衡和后期使用功能，鼓励住房租赁企业参与老旧小区改造，推动小区改造和房源筹集工作相统一。