

银行、企事业单位等市场主体共同发力

广东推动保障性租赁住房多主体供给建设

文/蒋雯菁

发展保障性租赁住房，解决土地问题是关键。目前，保障性租赁住房的主要土地来源，一部分是新增用地，另一部分是挖掘存量土地和房屋。《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（粤府办〔2021〕39号）特别强调，要落实土地支持政策，各地级以上市要在年度住宅用地供应计划中单列租赁住房用地。同时出台鼓励和支持省属企事业单位利用自有非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房的政策措施。

近年来，在政府政策措施的支持下，广东各地根据自身社会条件和发展需求，在银行、企事业单位等市场主体的共同发力下，采取新建、改建、改造、租赁补贴和盘活政府闲置住房等多种方式筹集保障性租赁住房，不断践行并实现着党的二十大报告中提及的“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”的目标方针。

国企投资运营展现责任担当

位于东莞市东城街道的莞寓·市人才安居小区，是东莞实业投资控股集团全资子公司安居公司打造的青年人才租赁住房品牌“莞寓”的旗舰项目，是东莞市属国企投资发展保障性租赁住房的“代表作”之一。该项目主要面向青年群体，现共提供人才住房2900多套，在住租户超过3000人。

今年年初，莞寓·市人才安居小区党支部获批成立，他们希望通过党建引领基层治理开展青年人才社区党建工作，解决基层治理的热点难点问题。据安居公司相关负责人介绍，这是东莞实业投资控股集团在2022年10月底启动的“有莞寓，进莞住”——莞寓“焕新计划”的重点项目之一，该计划从莞寓品牌IP、党建阵地、服务品质、社区自治、社群活动五个方面进行，旨在打造全新的形象气质、服务品质和精神面貌，以吸引更多的人才来到东莞。

该项目建设方相关负责人表示，希望通过实施“焕新计划”进一步提升莞寓的品牌影响力、市场占有率和住户满意度，并充分地将以党建与业务深度融合，提高政治站位，确保圆满达成各项目标任务，展现国企责任担当，促进城市高质量发展。

银行加持社会资本解决筹建难题

作为深圳目前规模最大、保障性住



东莞莞寓人才安居社区



江门蓬江区保障性租赁住房项目

房类型最多、住户类型最多元的安居社区，深圳市安居鸣鹿苑保障性租赁住房是纳入国家首批政策性租赁住房试点的项目，提供保障性租赁住房6378套（间），面向所属辖区有住房困难的新落户就业大学生供应。

据了解，该用地是深圳市规划和自然资源局光明管理局通过协议出让方式，将地块供应给市光明人才安居有限公司，土地出让金总价6.38亿元，相当于同地段商品住房地价的4%。据深圳市住房和建设局相关负责人介绍，该项目投资以社会资本为主，总投资达33.7亿元（含土地出让金6.38亿元），其中国家开发银行贷款27.2亿元，贷款期限25年。而深圳市另一标志性保租房项目安居空港花园预计总投资20.97亿元（含土地出让金3.25亿元），主要由深圳市宝安人才安居公司自筹，据透露，该项目获得中国建设银行授信额度9亿元，目前已实际发

放2.41亿元。

近年，在国家开发银行、中国农业发展银行、中国银行、中国建设银行等银行信贷资金的大力加持下，以民企为代表的社会资本有底气、有信心支持和发展广东保障性租赁住房项目，与政府一道积极探索政企合作新形式，为解决好大城市青年人住房突出问题“添砖加瓦”。不仅如此，实力房企的加入也大大提升了广东保障性租赁住房建设的速度与质量，成为参与发展保障性租赁住房的市场主体的核心力量。

龙湖集团是中国房地产开发企业综合实力10强企业，自2016年起就积极响应国家“租购并举”的号召，打造租赁住房品牌“冠寓”，通过开发人才专项租赁住房用地、建设自持租赁项目、改造城中村住房等方式布局租赁住房领域，是国内最早进入租赁住房赛道的房企之一。

2022年7月大学毕业的余小姐搬进了冠寓深圳前海店的保障性租赁住房项目，她表示：“住处离地铁站只有两三分钟路程，节省了大量通勤时间，在这样的地段有这样好品质的保障房，对毕业生来说实在太友好了。”

促进职住平衡的产业园区保租房

第七次全国人口普查结果显示，广东的流动人口超过5200万人，吸引了大量外地来粤就业人员，其中大型工厂、产业园区、科研机构等汇集了当中的大部分人口。在《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（粤府办〔2021〕39号）中就提出，各地市可结合产业园区、重大企业（含科研教育机构）、重大项目的实际需求，配建宿舍型保障性租赁住房，促进职住平衡，着力解决好新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等住房困难群体的住房问题。

截至目前，珠海市已印发了《珠海市关于利用产业园区配套用地建设保障性租赁住房的通知（试行）》等多个规范性文件政策文件，允许将项目产业用地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%，建筑面积占比由15%提高到上限30%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。江门市已储备形成2022年度全市保障性租赁住房项目库，共储备项目14个，涉及房屋2495套。其中，通过改造形式将空置的公租房转为保障性租赁住房涉及房屋320套，蓬江区、江海区、新会区通过将符合条件的产业园区新建宿舍纳入认定为保障性租赁住房的项目共7个，涉及房屋1365套。东莞市充分考虑产业和人口分布，大力支持产业园区配套建设保障性租赁住房，为企业员工提供一间房、一张床的过渡性居住空间，促进职住平衡、产城融合，服务全市经济发展。目前，已落实57个产业园区配建项目，共25644套房源。

加快发展保障性租赁住房，既是任务，更是机遇。国家、省出台保障性租赁住房相关政策，给予土地、财政、金融等方面的政策大力支持，很大程度上降低了租赁住房的建设成本、运行成本，提高了市场主体的积极性和主动性，为地区住房租赁市场发展拓宽了空间，注入了动力和活力。

新市民、青年人等群体，都是发展保障性租赁住房的主要目标和直接受益群体。广东凝聚合力，推动保障性租赁住房多主体供给建设，保障好这部分群体的居住问题，能够为广东经济社会的稳定和发展注入强劲动力。

在2023年1月28日召开的广东全省高质量发展大会上，广东省住房和城乡建设厅党组书记张勇表示，新的一年将以更大力度支持建筑业企业的高质量发展，为社会提供高品质的建筑产品。建筑业总产值全年力争达到2.5万亿，开工改造城镇老旧小区1100个以上，筹集建设保障性租赁住房不少于22万套（间），加快解决新市民、青年人等群体住房（困难）问题。