

# “十四五”期间广州计划提供 66 万套保障房

其中新推出 60 万套保障性租赁住房

8 月 5 日,广州市住建局召开关于印发实施《广州住房发展十四五规划》和《进一步加强我市住房保障工作的意见》,大力发展保障性租赁住房新闻通气会。据悉,两个文件已于近日通过市政府常务会和市委常委会审议。未来五年,广州将新增 65 万套商品房,66 万套保障房,努力满足和解决 300 万人的住房问题。作为保障房中的新兴事物,保障性租赁住房以 60 万的体量占据绝对“C 位”。

■新快报记者 王彤 通讯员 穗建



## 成绩

### “十三五”广州保障性安居工程超过目标 54.61%

在一线城市中,无论是租房还是住房,广州房价是最为亲民的。这与广州不断完善的住房市场体系和保障体系有着莫大关系。据统计,“十三五”期间,广州住房保障体系覆盖面扩大至新就业无房职工、来穗务工人员等新市民群体;保障性租赁住房、共有产权住房、人才公寓等新类型陆续启动,累计筹集保障性安居工程(含租赁补贴)8.89 万套,超过原定目标任务的 54.61%。

全市完成房地产开发投资 1.43 万亿元,一手住房年均供应量和成交量均在 10 万套左右,供应和成交规模总体保持均衡。2020 年全市城市居民人均住房建筑面积较 2015 年提高了 2.44 平方米,达到 34.61 平方米。

## 目标

### 新建商品住房 65 万套 保障性住房 66 万套

住有所居,才能留下人气,令城市拥有源源不断的活力。发布会上,广州市住建局党组成员、副局长黄成军介绍,“十四五”时期,广州树立了三大目标:住房市场体系建设取得新成效,力争供应新建商品住房 65 万套;住房保障体系建设再上新台阶,力争筹建保障性住房 66 万套,即保障性住房与商品住房的比例基本为 1:1;城镇居住环境质量达到新水平,城市居民人均住房建筑面积力争达到 36 平方米。

66 万套保障性住房中,含公共租赁住房 3 万套、保障性租赁住房 60 万套、共有产权住房 3 万套。黄成军介绍,广州已经在用地和资金政策上制定了详细的规划,并且结合现有工作推进情况,分年度、分区域、分渠道予以细化落实。

## 保障

### 住房保障资金至少投入 234 亿元

供地方面,“十四五”期间,广州将力争新增供应用于商品住房和保障性住房(不含复建安置房)建设的住宅用地不少于 2208 公顷,其中商品住房用地不少于 2000 公顷,保障性住房(不含复建安置房)用地不少于 208 公顷。同时,根据现有住房保障项目的梳理,住房保障资金至少投入 234 亿元。

在年度安排方面,商品住房的供应逐年提升,其中,今年力争供应商品住房 12 万套;保障性住房则在前两年加大筹建力度,以加快缓解新市民、青年人等群体的住房困难,其中,今年计划筹建保障性租赁住房 17 万套、公共租赁住房 0.2 万套、共有产权住房 0.6 万套。

在空间布局方面,结合各区人口、用地、住房等情况,将商品住房和保障性住房的发展目标分别细分到各区。其中,中心城区(含越秀、荔湾、海珠、天河)计划供应 10 万套商品住房和筹建 21.42 万套保障性住房,南沙副中心和外围城区(含白云、黄埔、番禺、花都、南沙、从化、增城)计划供应 55 万套商品住房和筹建 44.58 万套保障性住房。此外,住宅紧跟产业,金融城、琶洲互联网创新集聚区、白鹅潭、中新知识城、南沙等均是布局要点。

在筹建渠道方面,分别明确商品住房以及公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房的筹建渠道。

## 焦点

### 60 万套保障性租赁住房与公租房有四点不同

综览“十四五”期间的供房计划,今年新推出的 60 万套体量的保障性租赁住房令人关注,保障房三大产品加起来总共 66 万套,仅比商品房少 5 万套。

今年 6 月 24 日,国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发[2021]22 号),提出要大力发展保障性租赁住房,这是国家层面第一次明确住房保障体系的顶层设计。黄成军透露,关于 22 号文的起草,广州此前也参与其中,并提供了宝贵经验。“十四五”时期,广州住房保障的核心就是把发展保障性租赁住房作为住房建设的重点任务,不断健全相关体制机制,切实增加小户型、低租金房源供给。

目前,户籍家庭公租房、新就业无房职工公租房和来穗务工人员公租房,是广州公租房体系中业已成熟的三大产品。同样都是出租,保障性租赁住房和公租房有什

么区别?黄成军介绍,主要存在四点不同。

一是性质不同。公租房属于国家基本公共服务事项,是政府必须承担起的兜底保障责任。保障性租赁住房属于普惠性公共服务,是由政府提供政策支持,引导市场主体提供房源。

二是保障对象不同。公租房主要面向城镇户籍住房、收入困难家庭供应,有明确的收入和资产准入限制;保障性租赁住房主要面向新市民、青年人,并优先保障新市民群体中从事基本公共服务的住房困难群众,不设收入线门槛。

三是筹集主体不同。公租房由政府负责筹集建设。保障性租赁住房是政府给政策支持,充分发挥市场机制作用,引导多主体投资、多渠道供给,坚持谁投资、谁所有。

四是准入退出管理要求不同。公租房实行严格的准入退出管理机制。保障性租赁住房坚持适度政策支持,适度约束管理。

### 提出七种筹建渠道 推进土地不花钱建设保障性租赁住房

从供房计划中,可以看到广州对保障性租赁住房的重视。为了确保 60 万套的目标实现,广州亦提出七种筹建渠道:包括城市更新复建安置区配置中小户型住房;存量房源整租运营;“工改租、商改租”;产业园区配建,其中产业园区配套行政办公及生活服务用房的用地比例,上限从 7%提高到 15%,引导集中规划建设;集体建设用地新建;土地公开出让新建,其中“十四五”期间每年商品住宅用地出让配建保障性住房建筑面积总体上不低于总出让建筑面积的 10%;企事业单位自有存量土地新建等。

广州提出,按照“(承租人)可负担、(租赁企业)可持续”的原则,全面落实土地、财税、金融等方面的支持政策,有效降低保障性租赁住房的建设和运营成本,同时,建立

科学的租金定价机制,保障实现低租金,切实降低新市民、青年人的居住成本。

在土地方面,推进土地不花钱建设保障性租赁住房。企事业单位利用自有存量土地建设保障性租赁住房的,变更土地使用性质,不补缴土地价款,原划拨的土地可继续保留划拨方式;非居住存量房屋改建为保障性租赁住房,用作保障性租赁期间,不变更土地使用性质,不补缴土地价款;保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应,其中以出让或租赁方式供应的,应将保障性租赁住房租赁价格及调整方式作为出让或租赁的前置条件,允许出让价款分期收取。

在财税方面,降低税费负担,争取财政补助资金支持。在金融方面,加大信贷支持和债券支持。

## 链接

### 近期可及的保障性住房有哪些?

目前,公共租赁住房的重点项目主要有石丰路项目 3452 套、嘉禾联边项目 2400 套、萝岗中心城区项目(二期)1600 套、石丰路项目(二期)计划建设约 1500 套、原南方钢厂项目(三期)计划建设约 2000 套。

保障性租赁住房的重大项目主要有北山村项目 2000 套、凤和村项目 983 套、长腰岭项目 629 套、滨江东项目 543 套。共有产权住房的重点项目

除了已经开展配售的南岗项目(榕悦花园)1866 套外,主要有鸭岗(一期)项目 2994 套、新造项目 4013 套。

未来 5 年,广州计划通过七种筹建方式筹建保障性租赁住房 60 万套(间),其中,2021 年计划筹建 17 万套(间),现已落实到 300 多个具体项目。截至 2021 年 7 月底,已完成筹建 13.37 万套(间)。