

前不久,市民廖承军把工作地点换到了东原D7商业办公区。为了方便通勤,他在江北太石坝的CCB建融家园·大庆村青年公寓租了个单间配套,从公寓处走到上班地点不到20分钟时间。

大庆村青年公寓是建设银行会同江北区宏融公司打造的保障性租赁住房项目,它将原有闲置的国有资产盘活,“梳妆”成286套精装修公寓,面向无房新市民、青年人出租,主要为周边白领办公人群服务。市民仅凭身份证到公寓前台登记,录入基本信息,核对其在公寓所在区内没有住房后,1个小时内就可以办结入住手续,直接入住。

大庆村青年公寓的投用,是我市加快发展保障性租赁住房的一个缩影。来自市住房城乡建委的消息称,我市以发展保障性租赁住房为抓手,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。截至目前,全市已筹集保障性租赁住房房源4万余套(间)。预计“十四五”时期,全市新筹集保障性租赁住房40万套(间)。



渝地辰寓室内实景

重庆多措并举加快发展保障性租赁住房

让更多新市民和青年人“住有所居”

发展保障性租赁住房,“十四五”建设领域“重头戏”

住房是基本的民生。发展保障性租赁住房,不仅是一项重大改革、重大民生工程,是完善住房保障体系、健全租购并举住房制度的重要内容,也是落实“房住不炒”、缓解住房租赁市场结构性供给不足的重要举措。

为解决大城市的住房突出问题,今年7月,国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》。《意见》明确提出,保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题,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。同月,加快发展保障性租赁住房并进一步做好房

地产市场调控工作电视电话会议明确要求,把发展保障性租赁住房作为“十四五”住房建设的重点任务。

为什么保障性租赁住房会成为“十四五”时期住房建设领域的重点任务?一位业内人士表示,随着我国城镇化进程的加速,出现了规模庞大的租房群体。数据显示,2020年全国流动人口为3.76亿人,10年间增长了将近70%。大量的人口流动带来的住房矛盾,集中体现在一些人口净流入的大城市中,针对新市民、青年人群体的租房房源缺少。与此同时,我国每年有规模庞大的新就业大学毕业生,毕业生中相当一部分进入大城市工作。这两个群体汇合在一起,带来了巨大的

租房需求。

民之所望,政之所向。在这位业内人士看来,我国提出加快发展保障性租赁住房,切实解决新市民、青年人的住房问题,既是提高城市竞争力和可持续发展能力的必然要求,也是以人民为中心,满足人民群众对美好生活向往的举措,推进以人民为中心的新型城镇化的需要。

“把发展保障性租赁住房作为‘十四五’住房建设的重点任务,就是要解决新市民、青年人买不起房租和租不好房的难题。通过大幅增加与新市民、青年人需求相适应的小户型、低租金房源,有效缓解其阶段性住房困难,让他们在城市里留得下,住得体的。”市住房城乡建委相

关负责人表示。

发展保障性租赁住房,重庆不仅起步早,还开展了许多探索。比如,2019年底,重庆被住房城乡建设部列为全国完善住房保障体系试点城市之一,率先探索发展政策性租赁住房,试点发展了金石广场保障性租赁住房项目等,为全面推进保障性租赁住房建设积累了

一定经验。又如,2019年,重庆经过竞争性评审,成功入选中央财政支持住房租赁市场发展试点城市,获得30亿元中央财政专项资金支持,主要用于支持住房租赁项目,包括新建、改建以及盘活存量房屋用作租赁住房的项目。在试点中建设的租赁住

房,符合规定的均纳入保障性租赁住房管理。为了帮助无房新市民、青年人解决阶段性住房困难,我市加大了存量房屋改建支持力度,对符合条件的闲置和低效利用的非居住存量房屋,允许依法依规改建为保障性租赁住房,许多新市民、青年人的住房问题得到缓解。

如今,加快发展保障性租赁住房成为新发展阶段重庆住房保障工作的重中之重。市住房城乡建委相关负责人表示,经过多年发展,重庆在保障性住房领域已建立起一套政府引导、社会力量参与的较为完善的建设路径,为加快保障性租赁住房建设提供了宝贵经验,奠定了坚实基础。

保障性租赁住房要实现高质量发展,既要做好建设,更要做好服务和管理,才能更好地提升新市民和青年人的获得感、体验感、幸福感。

为提高保障性租赁住房的保障效率,我市坚持促进发展与严格监管并举的原则,强化部门联动,完善政策监管体系。

重庆出台“硬核”措施加快发展保障性租赁住房,不仅制定保障性租赁住房建设改造装修标准、项目认定办法、分配管理细则等;还发布《既有非住宅建筑租赁住房住改租赁住房地方标准,按照不同的租赁住房类型,从改造设计、施工、验收到运营维护,提供技术标准指引,规范配套公共区域、服务设施及商业服务网点。目前,我市“非改租”项目已有1万余套(间)房屋投入使用。

强化部门联动方面,重庆成立市发展保障性租赁住房领导小组,将保障性租赁住房工作纳入市、区、县目标管理绩效考核;构建市、区县快速审批绿色通道,由住房和城乡建设、发展改革、规划自然资源、财政等部门联合会审,审核通过后出具项目认定书;通过联合会审、部门协作,协调解决大庆村青年公寓(改建)等项目建设中的实际困难,仙桃数据谷1800余套青年人才公寓纳入保障性租赁住房管理后,水电气价格按居民标准执行。

为确保租赁住房的有效监管,我市还建立全市统一的住房租赁管理服务信息化系统,对建设运营管理进行全过程监督,实现保障性租赁住房公租房、市场租赁住房“三房打通、一网监管”,为企业和租户提供房源核验、信息发布(查询)和信用评价等优质服务。目前,17家社会企业平台完成系统对接,住房租赁合同备案,已核验房源13万套、完成租赁合同备案11万份。

市住房城乡建委相关负责人表示,下一步,重庆将重点围绕“房子怎么建,政策怎么给,人员准入怎么核,租金怎么定,后期运营怎么管”等方面继续展开深入探索,进一步发挥广泛宣传的作用,让区县从“要我干”转为“我要干”,让各类市场主体明白国家有政策支持;进一步发挥监测评价的作用,以监测评价为抓手,落实各区县和有关单位主体责任;进一步发挥项目认定书的作用,让各类市场主体凭项目认定书享受税收优惠、民用水电价格和金融支持政策,推动“十四五”期间全市保障性租赁住房建设高质量发展,促进住有所居目标实现。

王静 刘廷

图片除署名外由重庆市住房和城乡建设委员会提供

设置快速审批绿色通道,完善全过程监管体系

政策引导凝聚合力,各方积极参与投资建设保障性租赁住房

近年来,许多城市针对保障性租赁住房领域开展了积极探索。“重庆版”的保障性租赁住房建设有何特色?

市住房城乡建委相关负责人介绍,为激发各方参与保障性租赁住房的建设热情,我市坚持政策引导、多方参与,充分发挥市场机制作用,调动了企业参与的积极性。

激发市场活力方面,我市全面落实《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》明确的支持政策,充分听取企事业单位、园区企业、住房租赁企业、房地产开发企业等市场主体意见建议,结合实际细化完善政策措施;明确土地出让价款分期收取、市级财政资金奖补、免收城市基础设施配套费;将专业化规模化住房租赁企业认定标准放宽到经营租赁住房500套(间),扩大税收优惠覆盖面;动员金融机构对保障性租赁住房项目提供长期低

息贷款,减轻企业融资压力。截至目前,建设银行重庆分行已累计授信120亿元、投放40.6亿元。

调动国企参与方面,我市支持央企、市属国企积极参与保障性租赁住房建设,发挥了国有企业“压舱石”和主力军作用。近年来,我市推动成立渝地辰寓住房租赁公司,形成住房租赁市场研究、投资、产品、建造和运营五大业务体系,已运营租赁住房1.1万套(间)。“十四五”期间计划运营6万套(间);支持建设银行旗下建融住房(重庆)公司开展市场咨询、金融贷款、居民存房等业务,成功签约落实房源约1.2万套。以上房源均纳入保障性租赁住房。

在此基础上,重庆开展了多种形式的创新。以江北区南桥苑“建融家园”项目为例,南桥苑项目建于上世纪90年代末,系砖混结构安置房,项目改造前空置多年,配套设施不完

善,外墙大面积脱落,内部渗水,管线混乱。建融住房(重庆)公司接手后,投资400余万元实施电梯加装、综合改造,配备家具家电,打造国内首个老旧小区改造的集中式长租公寓“建融家园”,项目投入运营不到1个月,46套房源全部按市场价租出,受到当地居民和周边市民欢迎。

在推进保障性租赁住房建设的过程中,相关企业还组建了产业联盟,凝聚发展的合力。近年来,重庆积极支持大型房地产开发企业加大住房租赁业务投入力度,引导企业从单一的“开发销售”向“租购并举”模式转变,累计培育专业化规模化住房租赁企业23家;推动租赁运营、设计施工、智能设备、家用电器、金融机构等行业探索创新合作模式,组织20余家住房租赁龙头企业及产业上下游企业组建重庆市住房租赁产业联盟,推动租赁行业实现健康发展和良性循环。

建立多渠道保障体系,大力开展“住房租赁+”尝试

实现保障性租赁住房的有效供应,必须聚焦不同群体的租赁需求。如何多方面满足城市里的新市民和青年人的合理住房需求?我市积极探索,建立多渠道保障的供应体系。

陈女士是两江新区辰寓冠寓照母山青年公寓的租户,说起自己的居住环境,她赞不绝口:“这里的房屋性价比很高。公寓不仅离轨道交通5号线和光环购物中心近,小区的智能门禁、线上智慧客服服务也到位,生活、工作都很方便。”

辰寓冠寓照母山青年公寓是国企重庆地产集团成立的重庆市渝地辰寓住房租赁有限公司与民营房企龙湖集团共同打造的市级国有租赁住房的首个标杆项目。该公寓总建筑面积约5000平方米,住宅房源119套,为周边产业技术人员及企业管理人员提供了高品质的居住体验。

积极投身保障性租赁住房建设的不仅是地产集团和龙湖集团。为多方筹集房源,我市根据商品房、公租房等供应实际,按照“盘活存量为

主、适当新建为辅”的思路,盘活存量房源,科学规划合理配建项目,与城市更新、老旧小区改造提升相结合,开展了一系列“住房租赁+”尝试。

一方面,我市广泛动员机关、教育卫生与科研院所等事业单位、国有企业、产业园区,全面清理公租房、人才房、安置房等具有保障性质的房源,明确将建筑面积70平方米以下为主、闲置2年以上且主体结构安全的房源,依法依规纳入保障性租赁住房筹集计划,初步梳理符合条件的房源14.1万套(间),将通过改建、改造等方式逐步投入使用。比如,巴南区收储闲置安置房打造“南彭劳动者青年公寓”540套,入住率达90%以上,有效解决了附近物流园区蓝领职工租住问题。

另一方面,我市根据土地资源、人口分布情况,在盘活存量的基础上,结合新市民、青年人的现实需求,适当利用新供应土地建设;重点在“一点四区”,即轨道站点、产业园区、商业办公区、校区和院区(医院)

及周边,利用新供应国有用地配建保障性租赁住房,推动尽早落地一批新建项目。

位于九龙坡石桥铺商圈的金石广场保障性租赁住房项目,就是我市首批利用企事业单位自有存量土地建设保障性租赁住房(原政策性租赁住房)的一个尝试。该项目1号、2号、3号楼2020年纳入了重庆市政策性租赁住房试点范围,建筑面积约3.3万平方米,房源746套,主要面向新市民和青年人才出租,深受群众欢迎。

不仅如此,我市将保障性租赁住房建设与城市更新、老旧小区改造提升、棚户区改造结合,探索“住房租赁+老旧小区改造”“住房租赁+产业发展”“住房租赁+人才安居”等模式。截至目前,我市通过老旧小区改造实施保障性租赁住房项目12个、房源2400余套;在产业园区建设蓝领公寓项目14个、房源5500余套;支持科研院所建设人才公寓项目10个、房源5000余套,上述房源均全部纳入保障性租赁住房。



中山路建融家园 摄/李显彦



康田漫城整体外观效果图



黄龙花园三期项目效果图