

住建部要求做好“保租房”监测评价 将纳入地方政府绩效考核

本报记者 余燕明 北京报道

各大城市发展保障性租赁住房的年度监测评价结果,将纳入对地方政府的绩效考核。

日前,住建部、国家发展改革委、财政部联合印发了《关于做好保障性租赁住房情况年度监测评价工作的通知》(以下简称《通知》),旨在结合工作实际,突出各项支持政策落地见效,切实在解决新市民、青年人住房困难方面取得实实在在进展等。

《通知》提出各省级政府将监测评价结果纳入对城市政府的绩效考核,进一步强化

监测评价结果运用,督促指导城市切实加快发展保障性租赁住房。

“监管层为加快发展保障性租赁住房制定了一整套较为完善的配套政策和管理制度,包括金融、财税、土地等配套政策,还有保障性租赁住房的准入、使

用、退出、运营等管理机制,确保让大城市存在住房困难的新市民、青年人受益。”克而瑞研究中心一位分析师对《中国经营报》记者表示,“更重要的是各项政策的落地与实践。目前来看,各大城市发展保障性租赁住房工作

用、退出、运营等管理机制,确保让大城市存在住房困难的新市民、青年人受益。”克而瑞研究中心一位分析师对《中国经营报》记者表示,“更重要的是各项政策的落地与实践。目前来看,各大城市发展保障性租赁住房工作



各大城市发展保障性租赁住房的年度监测评价结果,将纳入对地方政府的绩效考核。视觉中国/图

重点关注目标制定与计划完成情况

新市民和青年人多、房价偏高或上涨压力较大的城市,在“十四五”期间应大力增加保障性租赁住房供给。

为做好发展保障性租赁住房情况年度监测评价工作,《通知》出台了细致的年度重点监测评价内容及评分参考。

据记者了解,具体内容及评分参考共分为四个大项及扣分项。其中,“确定发展目标,推进计划完成”总计30分,“建立工作机制,落实支持政策”总计30分,“严格监督管理”总计20分,“取得工作成效”总计30分,三个扣分项每例或每次扣5分。

在“确定发展目标,推进计划完成”的年度监测评价上,《通知》重点考核各大城市在摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源的基础上,支持各类主

体参与建设保障性租赁住房,科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标,制定年度建设计划,并向社会公布;加快“十四五”保障性租赁住房建设目标落地实施;加快发展保障性租赁住房建设计划完成情况;保障性租赁住房使用情况;加快保障性租赁住房项目建设和完成投资情况等五个方面。

比如,新市民和青年人多、房价偏高或上涨压力较大的城市,在“十四五”期间应大力增加保障性租赁住房供给,未公布建设目标和年度建设计划或“十四五”期间新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例低于10%的均

不得分,占比10%~20%得4分,占比20%~30%得7分,达到30%及以上得10分。

已开工建设和筹集的保障性租赁住房套(间)数占本地区“十四五”建设目标数的比例2022、2023、2024、2025年末应分别不低于40%、60%、80%和100%。比例高于或等于目标值的得5分;低于目标值20个百分点及以内的得2分;低于目标值20个百分点以上的不得分。

年度实际开工建设和筹集的保障性租赁住房套(间)数大于或等于年度计划数的得5分;未完成的不得分。已出租的保障性租赁住房占累计已竣工保障性租赁住

房的比例达到90%及以上的得满分;未达到90%的,每低一个百分点扣0.1分;比例低于40%(含)不得分。年度保障性租赁住房完成投资占当年计划完成投资的比例达到100%及以上的得满分;未达到100%的,每低一个百分点扣0.2分;比例低于75%不得分。

“考核内容与评分参考,实际上是针对各大城市在‘十四五’时期加快发展保障性租赁住房设定了目标和节点,有助于城市政府制订计划和有序落实。”中指研究院一位分析师评价说,“打分标准与分数权重,反映了发展保障性租赁住房工作的轻重缓急。”

变相销售、违规经营等情形将扣分

《通知》重点考核新市民、青年人等群体对本地区发展保障性租赁住房工作的满意度在70%以上。

在“严格监督管理”的年度监测评价上,《通知》重点考核建立健全住房租赁管理服务平台,将保障性租赁住房项目纳入平台统一管理;加强建设管理,将保障性租赁住房纳入工程建设质量安全监管,并作为监督检查的重点。

《通知》还要求加强出租管理,根据不同的建设筹集方式,结合实际的明确保障性租赁住房准入和退出的具体条件、小户型的具体面积标准以及低租金的具体标准,并抓好落实,确保保障性租赁住房符合小户型、低租金、面向新市民和青年人供应的要求;加强运营管理,出台具体措施,坚决防止保障性租赁住房上市销售或变相销售,严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策等方面。

在“取得工作成效”的年度监测评价上,《通知》重点考核新市

民、青年人等群体对本地区发展保障性租赁住房工作的满意度在70%以上,租住保障性租赁住房的新市民、青年人等群体满意度在90%以上;发展保障性租赁住房促进本地区住房租赁市场稳定,市场平均租金价格变动在合理区间内;发展保障性租赁住房促进本地区房地产市场稳定,新建商品住宅和二手住宅价格变动在合理区间内。

根据《通知》,对于发展保障性租赁住房情况年度监测评价,罗列了三种情形的扣分项,包括出现《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》禁止的不得上市销售或变相销售情况的,每例扣5分;出现以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策政策的,每次扣5分;发展保障性租赁住房出现负面舆情的,每次扣5分。

全面监督各项配套政策落实成效

纳入年度计划且已投入运营的保障性租赁住房项目中,已落实房产税税收优惠政策的项目比例达到100%的得5分。

在“建立工作机制,落实支持政策”的年度监测评价上,《通知》重点考核各大城市明确本地区发展保障性租赁住房的具体措施;建立市县人民政府牵头、有关部门参加的推进保障性租赁住房发展工作机制;加快推进保障性租赁住房项目认定工作;建立与税务部门联动机制,确保保障性租赁住房建设经营单位凭项目认定书,落实住房租赁房产税优惠政策;建立与供水、供电、供

气等企业单位的联动机制,确保保障性租赁住房建设经营单位凭项目认定书,落实民用电气价格政策。

另外还包括引导市场主体加强与金融机构的沟通对接,加大对保障性租赁住房建设运营的金融支持力度;对现有各类政策支持租赁住房进行梳理,包括通过利用集体建设用地建设租赁住房试点、中央政策支持住房租赁市场发展试点、非房地产企业利用

自有土地建设租赁住房试点、发展政策性租赁住房试点建设的租赁住房等,符合规定的均纳入保障性租赁住房规范化管理等方面。

具体评分细则上,纳入年度计划且已投入运营的保障性租赁住房项目中,已落实房产税税收优惠政策的项目比例达到100%的得5分;未达到100%的,每低一个百分点扣0.1分;比例低于50%的不得分。纳入年度计划且已投入运营的利用非居住土地和房屋建

设的保障性租赁住房项目中,已落实民用水电气价格的项目比例达到100%的得5分;未达到100%的,每低一个百分点扣0.1分;比例低于50%的不得分。

获得信贷、REITs、专项债等资金支持的保障性租赁住房建设项目占需要资金支持的保障性租赁住房建设项目总数的比例达到100%的得5分;未达到100%的,每低一个百分点扣0.1分;低于50%(不含)不得分。

共同打造千百亿级产业集群 广清一体化迎来发展新机遇

本报记者 陈靖斌 广州报道

近日,广州市政府网站发布《广清一体化“十四五”发展规划》(以下简称《规划》)。根

据《规划》,到2025年,广(广州)清(清远)一体化将基本实现全方位高质量发展,一体化发展的体制机制全面建立,清远市南部地区到大湾区核心

以及广州市中心城区实现30分钟内联通,广清经济特别合作区工业增加值达到百亿规模,优质的营商环境成为广清一体化发展的核心软实力。

“十三五”时期,广清在实施基础设施、产业发展、营商环境“三个一体化”的基础上,还将“公共服务”和“生态环境”增加到一体化发展中,

从而使得广清一体化发展从“三个一体化”提升为“五个一体化”。

科创中国高丞乡创服务团团长孙文华告诉《中国经营报》记者,广清一体化打破空间壁垒,形成城市空间的重塑,这无论是对广州来说,还是对清远而言,都是新的发展机遇。

构建多通道交通体系

根据《规划》,广清将按照“统一规划、合理布局、适度超前、安全可靠”的原则,统筹推进交通、水利、能源和新一代信息基础设施规划建设。

“十四五”期间,广清将统筹推进广清轨道交通、高速公路、北江航道等重大交通项目和跨市公交系统建设,推动构建清远市南部地区与广州中心城区形成“半小时通勤圈”。

尤其在轨道交通方面,两市将构建多层次、多通道的轨道交通衔接体系。《规划》提出采用合理的轨道交通衔接模式,打造以高速铁路和城际轨道为主的快速轨道交通客运体系,实现广清轨道交通网络一体化和换乘一体化。

其中,重点推进广清城际铁路清远至广东省职教城段(北延线)和广州白云至广州北段(南延线)建设,并规划研究广清城际北延线西环段、广州东至花都天贵城际北延至清远等项目。加快推动广清城际实现公交化运营,争取尽早实现清远与广州中心城区的直接连通,真正实现“一张票、一张网、一座城”。

此外,“十四五”期间,广清还将共同推动新一代信息技术设施建设,以5G网络、高速光网、互联网协议第六版(IPv6)、移动物联网、工业互联网建设为重点,助力广州市打造粤港澳大湾区信息基础设施领先城市,推动清远市信息基础设施发展水平进入广东省粤东西北城市前列。

而对于广州市、清远市而言,产业发展也是区域一体化的着重发力点。

“十四五”期间,广清将深挖广清两市的资源禀赋和产业互补优势,以

产业合作园区为载体,以产业创新与转化平台为依托,以先进制造业、绿色生态产业、现代服务业为切入点,共同打造一批千百亿级产业集群。

根据《规划》,广清将深挖产业互补优势,构建深度对接的完整产业链条,探索“广州总部+清远基地”“广州前端+清远后端”“广州研发+清远制造”“广州孵化+清远产业化”等合作共建模式。并以两市共建园区为主要载体,在清远市全域重点打造新材料及精细化工千亿级产业集群,大力发展汽车整车、电子信息、先进装备制造、医药健康等五百亿级产业集群,培育数字印刷等百亿级产业集群。

《规划》还提出,以广州市融创文旅城和清远市长隆国际森林度假区两大主题公园为核心,联合打造跨区域精品旅游线路。探索设立“广清电子旅游卡”。加快推进清远市在广州市各区打造产销综合服务平台,进一步完善粤港澳大湾区“菜篮子”产品清远市配送中心建设。

此外,“十四五”期间,将强化广清经济特别合作区先行先试的示范引领作用。优化合作区功能布局,根据广清产业园、广佛(佛冈)产业园、广德(英德)产业园、广清空港现代物流产业新城“三园一城”的要素禀赋条件,在清远市全域重点打造新材料及精细化工千亿级产业集群;同时,加快广州花都(清新)产业转移工业园、广州白云(英德)产业转移工业园等省级产业园区培育特色产业集群,依托两市产业共建园区培育形成100亿、500亿、1000亿级产业集群。

广清一体化再迎新机遇

事实上,在广州发布《规划》前,清远已在全方位深化广清一体化。

2022年清远市《政府工作报告》指出,五年来,清远市抢抓“双区驱动”“双城联动”及横琴和前海“两个合作区”建设等重大发展机遇,全方位深化广清一体化,人珠融湾迈出坚实步伐。

北江航道扩能升级工程、广清城际(一期)、“高接高”、汕昆高速、汕湛高速清远段等一批重大交通项目建成,高速公路、等级公路通车里程分别居广东省第2和第3,推动广清永高铁项目列入《“十四五”铁路发展规划》工作取得重大突破,“清远不远”优势更加凸显。

“放管服”改革、“数字政府”建设扎实推进,在广东省率先实现工建系统“一网通办”、率先实现政务服务自助机行政村全覆盖,“两减一即”指标保持在广东省前列,广清“跨城通办”事项达66个,各类市场主体净增10万户。更多优质资源实现互通共享,共建大湾区北部生态文化旅游合作区,建成大湾区“菜篮子”生产基地43个,303所学校、62家医院与广州市建立结对帮扶关系。

值得一提的是,在加快广清经济特别合作区建设方面,自去年7月以来,《广清经济特别合作区建设总体方案》获广东省委省政府批复实施,“三园一城”发展势头良好,新动工项目57个、投



根据相关规划,到2025年,广清一体化将基本实现全方位高质量发展。图为广清城际铁路开通首日,乘客在合影留念。视觉中国/图

试产项目27个。

广清产业园湖岸西路、华清产业大道(一期)建成,北部片区加快拓展,获广东省“年度经济功能区优秀奖”。广德(英德)产业园英红科创小镇、中南核心产业区、万洋美妆众创、奥园文旅城4个特色产业板块初具雏形。

广佛(佛冈)产业园万洋众创城、中创材料谷等11个项目开工建设,初步形成“两谷两园两院”产业格局。广清空港现代物流产业新城建设加快推进,锦邦冷链物流园投入运营,综合服务中心项目启动建设。

未来,清远市还将坚持优势互补、高质协同,推动广清一体化水平持续提升,高质量建设广清经济特别合作区。

2022年清远市《政府工作报告》指出,清远将不断完善体制机制,加快管理机构实体化运作。强化“三园一城”招商引资和项目落地,力争新引进项目48个,新动工项目31个,投(试)产项目33个,投资增长22%以上。

进一步提升广清产业园软硬件环境,推进广州路北延线、污水处理厂二期等项目建设,加快推动新塘组团、湖岸西路片区开发建设,实施“CSO首席服务官”试点。加快广佛(佛冈)产业园配套设施建设,全力推进生物岛拓展区、中科天机机器人研究院等项目建设。

完善广德(英德)产业园规划,做好中片区前期工作,加快广建、温氏、皇朝家私等项目建设。理顺广清空港现代物流

产业新城管理体制机制,力争建成中国南部物流枢纽二期、启动三期建设。

孙文华表示,清远市优越的地理位置将为广清一体化的产业发展带来重大机遇。“清远占地1.9万平方公里,人口约396万,属于广东省地级市,清远市处于广东的中北部,靠近广州市和佛山市。而广州市长期对接清远市,两市已经有很深的合作基础,广清一体化以工业园合作为契机,从广州市的角度而言,可以腾挪空间将一些传统工业迁移到清远市,对企业来说也能够降低各类成本。从清远市的角度来讲,也可以通过工业园的建设,带动当地就业,逐步带动产业建设。”