

2022各地“保租房”建设提速 租购并举大步向前

文/本报记者 余燕明

大力发展保障性租赁住房(以下简称“保租房”),是2022年全国住房建设的一项重要工作任务。

根据住建部的最新数据,2022年前10个月,全国保租房已开工建设和筹集233.6万(间),占年度计划的98.8%,完成投资1750亿元。

至此,从2021年6月以来,全国共已开工建设和筹集保租房约330万(间),可解决近1000万新市民、青年人的住房困难问题。

当前,保租房已成为我国住房政策支持的最新发力点,预计未来两年将迎来建成高峰,并将长期影响我国住房供应体系。

“十四五”时期,全国40个重点城市初步计划新增保租房650万(间),预计可帮助解决近2000万人的住房困难。尤其是北京等一线城市,都大大提高了新增保租房的供应占比,普遍占新增住房供应量的40%~45%以上。

2022年,通过政府给予土地、财税、金融等政策支持,充分发挥市场机制作用,引导多主体投资、多渠道供给,全国各地保租房建设和筹集工作加快推进。

作为新发展阶段住房保障工作的重中之重,当前各地区、各部门推动发展保租房取得了初步成效,为顺利完成整个“十四五”时期目标任务打下良好基础,并形成了一批可复制、可推广的经验。

“2022年是全国保租房迅速发展的一年,各地都在积极完成保租房的筹集和建设任务。杭州、沈阳、武汉、郑州等多个大城市提前完成了保租房的年度筹建目标。”中指研究院指数事业部研究副总监徐跃进告诉《中国经营报》记者,

“已有超过90个省市出台了推动保租房发展的地方性文件,从筹建方式、财政补贴等全方面提供政策支持。”

筹建给谁住?

华北电力大学的博士研究生周光阳,最近和同事一起住进了北京东三环一处保租房青年公寓,这套90平方米的两居室,是全新精装修交付,周光阳租住的主卧每月租金4100元。

近期,这个青年公寓把出租对象扩大到近3年内毕业、在京工作的青年人,周光阳很幸运地成为了其中一位受益者。

2022年10月,近1000名应届毕业生住进了北京首批毕业生公寓试点项目。据了解,2022年,北京市在城市多个核心地段筹集房源,作为保租房面向应届毕业生出租。

2022年从北京工业大学毕业的秦一博,目前在一家互联网公司从事设计类工作。2022年6月,秦一博从学校得知了北京朝阳区毕业生公寓项目的招租信息,一番比较后,她以每月3400元的价格与两位室友合租了一套面积约100平方米的三居室。

不仅租金更优惠,在这处保租房里设施也很完善,配备了食堂、健身房、洗衣房等,距离最近的地铁站步行仅需7分钟,只需要乘坐两站地铁就能到达北京国贸地铁站。

在北京大兴生物医药基地,两栋闲置的写字楼被建设银行旗下的住房租赁基金收购,改造成单间公寓及多人间宿舍,面向园区企业职工出租。

据了解,该基金已募集300亿元资金,用于存量房屋的收购和改造,目前已与十余个存量项目签署

收购协议。

住房问题是民生问题,关系人民安居乐业。党的二十大报告提出,要“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。

在河南省,为着力解决新市民、青年人等群体住房困难问题,当地明确任务、制定方案、下达专项计划,开展监测评价、实施重点督导,多措并举强力推进保租房建设。

截至2022年10月底,河南省已筹集、开工保租房7.98万套,完成年度计划的91.7%,其中郑州5.23万套、完成率100%,南阳11309套、完成率95.77%。自2021年启动保租房建设以来,河南省已开工(筹集)保租房11.49万套,使5.1万新市民、青年人实现了安居梦。

2022年初,河南省政府办公厅印发了《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》,成为指导保租房建设的指导性文件。此后,郑州、洛阳、南阳成立领导小组,并相继出台实施方案、相关配套政策和项目认定办法,其他城市也正在加快推进。

河南省保租房建设实现了良好开局,自2021年启动保租房建设以来,全省认真落实住建部和省委省政府关于加快发展保租房的工作部署,以郑州、洛阳、南阳为重点,坚持政策引领,加大宣传力度,调动引导各类社会主体多渠道参与保租房建设,有效增加保租房供给。

2021年6月,国务院办公厅印发了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》(以下简称《意见》),国家发改委、财政部持续为保租房及配套设施建设提供奖励、补助资金,央行、银保监会也出台了相应的信贷支持政策。截至2022年10月底,金融机构已向全国784个保

租房项目授信2865亿元,发放贷款1217亿元。

目前,全国已开工建设和筹集保租房约330万(间),累计完成投资3334亿元,可解决近1000万青年人、新市民住房困难。其中,40个人口净流入的大中城市已开工建设和筹集270多万(间),完成“十四五”目标任务的42%。

地从哪里来?

加快发展保租房,解决“土地从哪里来”是关键。

在人口净流入大城市,尤其是中心城区地段,土地资源稀缺、拿地成本高,容易推高房价和租金;郊区地块成本相对较低,但通勤距离又较远。

2021年,大学毕业的林波搬入龙湖冠寓天津市南开区王顶堤店,看中的就是通勤便捷:“走路去公司上班差不多10分钟,最近的地铁站大约600米远,周末出门玩也很方便。”

两年前,这里还是一家闲置许久的集体宿舍,如今却焕然一新,出租率保持在97%以上。“刚接手时,这里的房间设施老化,有的屋顶还漏水。改造成保租房项目以后,既盘活了低效闲置资源,也能减少企业的投资成本,一举多得。”公寓有关负责人介绍,项目正在申请执行民用水、电、气、热价格,未来可以进一步降低企业运营成本和租客支出负担。

根据《意见》,保租房主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设,适当利用新供应国有建设用地建设。

例如,利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保租房,取得



2022年保障性租赁住房计划建设筹集240万套。根据住建部的最新数据,2022年前10个月,全国保租房已开工建设和筹集233.6万(间),占年度计划的98.8%,完成投资1750亿元。

视觉中国/图

保租房项目认定书后,水、电、气价格按照居民标准执行;可将产业园区配套用地面积占比上限由7%提高到15%等。

近期,位于北京市丰台区的龙湖冠寓试点项目,将面向近3年毕业大学生开展保租房配租。此次,龙湖冠寓项目共推出129套房源,面积23~38平方米不等,月租金约2600~4600元左右。

据记者了解,该项目原为北京京投轨道交通置业开发有限公司打造的京投港·西华府,原规划用途为办公物业。2022年3月,京投港·西华府项目通过北交所公开挂牌出租交易,龙湖冠寓成功摘牌,并通过改建的方式打造成为保租房项目。

“十四五”时期,北京市力争建设筹集保租房40万(间)。北京市在相关政策中进一步明确,重点功能区及现状轨道站点周边,在符合规划、权属不变、落实建筑规模增减挂钩要求、满足安全要求的前提下,鼓励利用现状建筑改建保租房。北京大力发展的保租房,主要

用于缓解在本市无房的新市民、青年人等群体住房问题,重点保障新毕业大学生等群体。政府组织搭建平台,面向新毕业大学生试点对接住得下、住得起的租赁住房,缓解毕业生走出校门后的阶段性住房问题,吸引应届大学毕业生留京就业,为建设高水平人才高地提供支撑。

“从保租房的顶层设计上,目前中央和地方已出台的各项政策,在财税、金融、土地等方面对保租房市场建设给予了全面支持。”一位国家智库的研究人士表示,“政策覆盖了多种筹建模式,只要因地制宜地推进落实下来,就能够适应和满足市场主体在筹建保租房过程中的发展需求,缓解新市民、青年人的住房困难。”

“从各项政策来看,中央和地方多措并举,全国大中城市的保租房筹建工作不断提速。”平安证券一位房地产分析师说,“预计后续保租房供给量有望大幅增加,推动加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。”



中经传媒智库
CBJ THINK TANK

2023融智创新 勇毅前行!

洞察政策走向 前瞻全球战略
解读经济规律 助推商业发展

在中国社会科学院的智慧支持和战略指导下,《中国经营报》社有限公司发起成立了中经传媒智库。智库汇聚了中国社会科学院及知名机构专家资源,是集专家、机构、平台、媒体资源于一体的媒体融合型智库。中经传媒智库整合旗下《中国经营报》、《商学院》、《家族企业》、中国经营网及两微一端等平台,具有5000万+的全媒体传播影响力。智库利用自身媒体平台开拓整合资源能力和广泛平台优势,为企业家和经营管理者提供全方位的信息服务和智慧支持。



中经传媒智库
官方网站



中经传媒智库
官方微博



中经传媒智库
官方微信