

## 为了中国式现代化·发展新局



# 全国两会聚焦“解决好新市民、青年人等住房问题” 缓解大都市租房难题的 “上海式实践”受关注

本报记者 杨让晨 张家振 上海报道

“加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。”2023年全国两会期间，政府工作报告为今年的住房租赁市场发展定下了主基调。

《中国经营报》记者在采访中了解到，房地产市场仍是今年全国两会关注的重点之一。在今年的政府工作报告中，房地产相关话题

## 租房市场需求回暖

一、二线城市作为主要的返乡人口流出城市，租赁市场往往在春节人口回流之后迎来供需回暖的春季租赁旺季。

随着新市民、青年人等城市新兴群体数量不断增加，上海等城市的住房租赁市场需求也开始逐步回暖。

租房价格也有所上涨。贝壳研究院统计数据显示，2023年2月，包括上海市在内的全国重点40城租金指数环比略涨1.2%。贝壳研究院方面分析认为，在经济向好趋势的带动下，叠加春节后租赁“旺季”的季节性因素，全国重点40城租金指数在经历自2022年9月连续4个月环比下跌后，从2023年1月开始止跌回升，2月保持稳中回升的趋势，不过仍低于2022年同期。

58安居客研究院方面则表示，一、二线城市作为主要的返乡人口流出城市，租赁市场往往在春节人口回流之后迎来供需回暖的春季租赁旺季。“同时，结合价格反馈来看，在一定程度上，包括上海市在

被提及的次数达到17次之多。

易居研究院分析认为，2023年两会政府工作报告把提振刚性和改善性住房需求作为重中之重，充分说明对住房消费的重视。当前，各地已出台相关政策积极全面支持住房消费，包括行政、金融和财税等领域的政策。

作为全国四大一线城市之一，上海市正积极出台各项措施，加大力度建设筹措保障性租赁住房，为缓解大都市新市民、青年人住房问



上海市高度重视青年人、新市民的租房、住房问题，今年首批7个保障性租赁住房项目已入市。图为城开汇社区保租房项目。 本报资料室/图

内的部分重点城市租赁市场已逐步恢复正常节奏。”

“目前，上海市的租房市场在快速回暖。”卢文曦在接受记者采访时也表示，“不过，从传统趋势来看，春节后就是租房市场开始复苏的时期，所以需求和租金上涨很正常，并没有超出市场预期。”

除个人出租房源外，集中式公寓的出租率也在回升。据克而瑞租赁统计数据，2023年1月，包括上

海市在内的四大一线城市集中式出租率均稳步提升。

克而瑞分析认为，出现提升的主要原因在于，春节后一线城市企业大多都在第一时间开工，激发了有一定的租赁需求。易居研究院研究总监严跃进在接受记者采访时也表示，当前，出租房源挂牌量增加，意味着上海市住房租赁市场正在复苏，但完全回暖还需经历一个缓慢的过程。



上海市高度重视青年人、新市民的租房、住房问题，今年首批7个保障性租赁住房项目已入市。图为城开汇社区保租房项目。 本报资料室/图

海市在内的四大一线城市集中式出租率均稳步提升。

克而瑞分析认为，出现提升的主要原因在于，春节后一线城市企业大多都在第一时间开工，激发了有一定的租赁需求。易居研究院研究总监严跃进在接受记者采访时也表示，当前，出租房源挂牌量增加，意味着上海市住房租赁市场正在复苏，但完全回暖还需经历一个缓慢的过程。

## 加大公租房供应力度

要加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。

不过，在需求逐步回暖的同时，市场供需矛盾和价格上涨问题也开始显现。

租住在上海市北外滩四川北路的吴先生告诉记者，自己现在租住的房源价格较高，上海市房源普遍还没有迎来旺季，价格相对较为便宜，“所以打算趁这段时间提前换租。”

据诸葛找房数据研究中心相关报告，2023年1月，包括上海市在内的一线城市租金均价呈现平稳走势，平均租金为87.72元/平方米/月，较2022年12月持平，较2022年同期上涨1.68%。

尽管涨幅较小，但目前深

圳、上海、北京三座城市仍处55个重点监测城市的“租房压力圈”核心，租金收入比分别达到30.2%、28.6%、27.4%，租金成本占收入的近三成。

对此，2023年政府工作报告明确提出，要加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。

各地也正加大力度解决青年人、新市民等城市新兴群体的租房、住房问题。以上海市为例，位于上海市闵行区、徐汇区、松江区、杨浦区四个区域的首批7个保障性租赁住房项目已入市，面积

为30—100平方米不等，户型分为一居、二居、三居室，租金价格介于3200—14000元。其中，位于闵行区育莲路的新黄浦·筑梦城吴泾租赁社区共推出2801套房源，其中一居室有2447套。

严跃进告诉记者，目前，上海市在保障性租赁住房方面的建设模式已比较成熟，也推出了一些优秀的项目，在土地供应、房屋管理等方面都取得了一些创新经验。“上海市租赁住房市场总体是看好的，一些模式经验对未来的住房租赁市场也会产生积极作用，提供更加丰富的房源。”

## 持续优化扶持政策

除在宏观层面引导外，地方政府也在进一步规范住房租赁市场，促进其健康发展。

加大公租房供应力度，是政府层面针对住房租赁市场突出的供需矛盾开出的“药方”，也是今后住房租赁市场的主攻方向之一。

记者注意到，解决好新市民、青年人的住房问题，是各地各级部门近期关注的重点。

2023年1月，全国住房和城乡建设工作会议在北京召开。会议上进一步强调，2023年要以发展保障性租赁住房为重点，加快解决新市民、青年人的住房困难问题，大力增加保障性租赁住房供应，新开工建设筹集保障性租赁住房、公租房、共有产权房等各类保障性住房和棚改安置住房360万套(间)。

除在宏观层面引导外，地方政府也在进一步规范住房租赁市场，促进其健康发展。2023年2月初，《上海市住房租赁条例》(以下简称《条例》)正式实施，并

对群租房、二房东等住房租赁市场较为突出的问题提出了明确的管理规范。

卢文曦告诉记者，《条例》对于规范租赁市场肯定有积极的引导作用，相当于画了一条“红线”，让市场在“红线”里运行，会发展得越来越好。“尤其是对于市场中存在的一些诸如群租房、二房东等市场顽疾，具有针对性。”

值得注意的是，除了保障扩大租房供给外，支持公租房等长期发展的金融政策也随之落地。

2023年2月，中国人民银行和银保监会起草的《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》(以下简称《征求意见稿》)围绕住房租赁供给侧结构性改革方向，重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展，为租赁住房的投资、开发、运营和管理提供多元化、多层次、全周期的金融产品和金融服

务体系。

《意见稿》同时提出，要稳步发展房地产投资信托基金(Real Estate Investment Trust,以下简称“REITs”)。“在把控风险前提下，募集资金用于住房租赁企业持有并经营长期租赁住房。支持REITs份额交易流通，促进长期稳定经营，防范短期炒作。为利用各类建设用地(含集体建设用地、企事业单位自有空闲土地等)依法依规建设和持有运营长期租赁住房的企业提供资金支持。”

卢文曦向记者表示，REITs项目的开展对于保障性租赁而言有所帮助。“保障性租赁住房项目本身就没有直接获利的资金，如果有一些基金来帮助的话，能够增加它的稳定性，对扩大保障性租赁住房市场的投放力度、参与力度、建设力度等，都是有利的。”

## 全国政协委员卢天锡： 完善住房公积金 增值收益分配制度

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

“随着形势的发展，住房公积金增值收益使用存在一些问题，应当进一步完善住房公积金增值收益分配制度，保障缴存人利益，调动缴存人的积极性。”《中国经营报》记者获悉，在今年全国两会期间，全国政协委员、江西省政协副主席、江西省住房和城乡建设厅厅长卢天锡提交了《进一步完善住房公积金增值收益分配制度》等多项提案(以下简称“《提案》”)。

卢天锡表示，住房公积金管理机构在资产负债管理上类似商业银行模式，住房公积金贷款利率已针对不同贷款年限执行差异化利率，但住房公积金存款利率统一按一年期定期存款基准利率执行，与商业银行存款利率和期限结构匹配不同且利率差异较大，未针对缴存期限进行差异化设计，未考虑缴存人住房公积金的使用情况和缴存年限等因素。

“有的缴存人未办理住房公积金贷款，而为他人贷款提供了资金积累，有的缴存人长期未使用住房公积金，甚至只在退休时全额提取，其账户资金存放时间达十年以上，但其利率所得尚不能覆盖物价上涨水平。”卢天锡感慨道。

在卢天锡看来，这些情况导致缴存人受到较大利息损失，不利于调动缴存人的积极性，影响了缴存人资产的保值增值。在一定程度上还造成缴存人想方设法骗提套取住房公积金。

“住房公积金贷款主要为中长期贷款，随着国内房地产市场发展，贷款余额亦呈不断增长态势，住房公积金增值收益随之逐



卢天锡

全国政协委员、江西省政协副主席、江西省住房和城乡建设厅厅长

年增加，为住房公积金存款利率区间设计提供了可能。”卢天锡进一步阐释道。

“为保障缴存人利益，调动缴存人的积极性，应调整住房公积金缴存人计息方式，实行差异化利率。”卢天锡建议，参照商业银行定期存款利率的区间设计，住房公积金存款利率与缴存年限等因素挂钩，根据缴存年限等因素实行适当的差异化利率，通过调整计息方式，提高缴存人收益，实现缴存人资产的保值。

另一方面，应将保障缴存人利益列入增值收益分配范围。卢天锡在《提案》中建议，住房公积金增值收益在提取风险准备金和住房公积金中心管理费用后，根据当地住房公积金增值收益情况“因材施教”，在增值收益中提取一定的比例作为缴存人的补充收益，实现缴存人资产的增值，剩余资金作为城市公共租赁住房(廉租房)建设补充资金。

## 全国政协委员曹阿民： 加快区域科创联合体建设 推进长三角一体化高质量发展

本报记者 方超 张家振 上海报道

“随着长三角一体化发展国家战略不断走深走实，作为我国重要的经济增长极与科创动力源，长三角地区加快区域科技创新一体化，既是推动产业经济高质量发展的重要支撑力量，也是科技创新自身更高质量发展的内

### 破解工业“四基”对外依存度高难题

“2018年11月5日，习近平总书记出席首届中国国际进口博览会开幕式主旨演讲中指出，支持长三角区域一体化发展并上升为国家战略。”曹阿民认为，当前，长三角地区已进入创新驱动转型的新发展阶段。

2020年，科技部印发《长三角科技创新共同体建设发展规划》，对长三角三省一市(江苏省、浙江省、安徽省和上海市)推动长三角科技创新共同体建设作出总体部署。2022年6月，上海市第十二次党代会报告中指出，上海市要在长三角一体化发展中发挥龙头带动作用，围绕高水平科技自立自强，深化区域创新协同攻坚。

### 加强长三角科技创新规划布局

据了解，在打造“世界级城市群”目标引领下，长三角地区在科技创新领域也正朝着打破行政壁垒和制度藩篱的方向加速迈进。

曹阿民表示，为促进长三角地区科创一体化进程，在科技部和三省一市的指导下，2022年8月，上海市、江苏省、浙江省和安徽省的地方骨干科研机构共同发起成

生诉求。”

在今年全国两会期间，全国政协委员、上海科学院副院长曹阿民提交了《关于加快区域科技创新联合体建设、更好发挥长三角科创一体化推进高质量协调发展建议》的提案(以下简称“《提案》”)。

《中国经营报》记者在采访中

### 了解到，为更好地解决应用基础研究依旧薄弱、产业共性服务能力依旧匮乏等现实问题，曹阿民在《提案》中提出了“以大项目为牵引具体动作推动实际联合”等建议，从而加快区域科技创新联合体建设，更好发挥长三角科创一体化推进高质量协调发展。

曹阿民分析认为，近5年来，尽管长三角一体化已取得了一系列发展成效，但在落实长三角科技创新一体化的基层实践层面，存在应用基础研究依旧薄弱、产业共性服务能力依旧匮乏等不利制约因素。

“应用基础研究依旧薄弱。”曹阿民在《提案》中指出，近年来，相关部门对应用研究的投入占比不断下降。1985年到2021年，基础研究占比从不到5%提高到了6.3%，但应用研究则从26%左右下降到10%左右。

与此同时，我国工业“四基”(核心基础零部件、先进基础工艺、关键基础材料和产业技术基础)对

### 外技术依存度仍然在50%以上。曹阿民分析认为，产业基础能力不强，产业链现代化水平不高，市场导向的应用型基础研究不足，已经成为我国科技创新领域的新短板。

此外，曹阿民还表示，在长三角科技创新一体化落实过程中，还面临着产业共性服务能力依旧匮乏的问题。

“1999年，我国科研体制改革后，很多应用型科研院所下放到地方；2005年后，这些科研院所或陆续重组进入国企集团，如上海化工研究院，或逐步转制为企业，如上海材料研究所。”曹阿民表示，为适应市场化竞争，这些院所逐步将原来服务全行业的科研业

务转为企业集团或自身的研发工作，对产业共性服务的动力、能力正在不断削弱。

此外，在由江浙沪皖三省一市组成的长三角区域中，科技创新领域中跨区域、跨领域合作依旧不足的问题也备受外界关注。

在曹阿民看来，随着产业结构不断更新，学科界限愈加模糊，依靠学科交叉和跨界融合来解决复杂问题是发展的必然趋势。然而，当区域一体化融合发展进入“深水区”，区域内的信息平台建设进展缓慢，一些区域内项目依旧只针对区域内单位，“制度壁垒”“信息孤岛”现象依然存在，科研院所跨区域、跨领域合作存在现实障碍。

“从政策的协调性与一致性入手，构建区域内信息共享、风险共担、利益共享的长效机制，推动长三角科创协同从阶段机制合作向长期制度性联合加速转变。”曹阿民建议。

“充分运用长三角地区科技创新资源与开放优势，聚焦科技体制改革和人才培养，开展科研

### 机构成果转化制度、应用技术标准

体系化建设等试点，探索形成可复制可推广的创新模式。”曹阿民建议。

“从政策的协调性与一致性入手，构建区域内信息共享、风险共担、利益共享的长效机制，推动长三角科创协同从阶段机制合作向长期制度性联合加速转变。”曹阿民建议。



曹阿民

全国政协委员、上海科学院副院长