

# 加快发展保障性租赁住房 破解新市民住房困局

文/新华社记者 王优玲 刘良恒 郑钧天

随着城镇化进程的加速和流动人口规模的扩大,新市民、青年人的住房困难问题日益凸显。我国已出台一系列力度大、措施实、含金量高的政策,加快发展保障性租赁住房,破解新市民、青年人“买不起房又租不到好房”的困局。

## 补齐租赁短板 助新市民租到好房

27岁的江苏人霍达在长沙做导游,目前租住在长沙泊寓中山亭店。“房间面积不大,但住着十分方便舒适,而且装修风格也符合年轻人需求。”霍达说。

他告诉记者,自己租住的房子每月房租1900元,房间内空调、洗衣机、独立卫浴等设施一应俱全,公寓还配有公共健身房、会议室、客厅和厨房。由于自己落户长沙且符合人才政策条件,每月可获得政府500元租房补贴。

泊寓是长沙市保障性租赁住房的运营主体。长沙市住房和城乡建设局副局长杜湘晖说,长沙市已培育专业化、规模化的住房租赁企业18家,累计新

筹集租赁住房6.71万套,青年人才、新市民租住需求得到动态满足。

数据显示,北京、上海、广州、深圳、杭州等城市的租房人口占常住人口比例已达到40%以上。第七次全国人口普查结果显示,2020年全国流动人口为3.76亿人,10年间增长了将近70%。

长期以来,我国住房市场存在“重购轻租”的现象,如何租到房、租好房成为许多人最关心的问题之一。

“解决大城市住房突出问题,当前重点是要解决新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等群体的住房问题,要增加小户型、低租金的租赁住房供给,为人们提供与其经济能力相匹配的‘一张床’‘一间房’或‘一小套房’,让他们能够先在城市安居。”浙江工业大学副校长、中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长虞晓芬表示。

国务院近日召开加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议,强调把发展保障性租赁住房作为“十四五”住房建设的重

点任务,坚持一切从实际出发,解决好大城市的住房突出问题。

“将发展保障性租赁住房作为‘十四五’住宅建设的重点任务,就是要破解新市民、青年人买不起房又租不到好房的困局。”虞晓芬说。

## 保障范围更广 住房保障体系逐步完善

咖啡色窗帘,一套原木床、办公桌,独用卫生间、灶台……背着双肩包的聂龙龙打开虹口公租房项目A102房间后,兴奋不已。

这位来自江苏淮安的快递小哥成为上海市第一批入住公租房的快递小哥,他来上海工作已经七八年,经常为“住在哪里”而发愁。“一年搬家三四次,越搬越远,如今终于安定下来了。”聂龙龙说。

“快递小哥、家政服务人员、环卫工人、公交司机……他们为城市提供了不可缺少的基础性服务,他们的居住生活应该得到基本保障。”上海市房屋管理局局长王桢说,一线务工人员对租金更加敏

感,重视通勤时间,“住房难”问题较为突出。

王桢说,近年来,公租房为解决上海青年职工、引进人才、来沪务工人员阶段性居住问题发挥了积极作用。上海市提出“十四五”期间建设筹集保障性租赁住房40万套(间),约占住房供应总量的40%。

国务院办公厅日前印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》。意见提出加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。

虞晓芬说,“十三五”期间,由政府主导建设运营的公租房已经实现对城市低保、低收入住房困难家庭应保尽保。保障性租赁住房已逐步从城镇户籍家庭拓展至新市民、青年人及从事基本公共服务人员等群体。

2019年底以来,住房和城乡建设部部署在广州、深圳、重庆等13个城市开展完善住房保障体系试点工作。重点是发展主要利用存量土地和房屋建设的、面向新市民的,小户型、低租金租赁住房,初步探索出一些经验。

记者从住房和城乡建设部了解到,今年,部分人口净流入的大城市计划新筹集保障性租赁住房93万套,是扩大保障性租赁住房供给、优化租赁住房供应结构的良好开端。

## 政策多方位支持 各地积极探索实践

为了加快保障性租赁住房发展,各项扶持政策正在加速布局完善。

金融扶持。2020年,住房和城乡建设部推动建设银行三年内提供3000亿元贷款,引导企业参与发展保障性租赁住房。

土地扶持。意见明确了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、非居住存量房屋和新供应国有建设用地五种建设方式相应的土地支持政策,尤其是明确利用非居住存量土地和房屋建设保障性租赁住房,不补缴土地价款。

降低税费负担,利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房,取得项目认证书后,比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政

策。

“十四五”规划纲要明确“单列租赁住房用地计划”,专家分析,这意味着未来城市土地供应要进一步向租赁住房建设倾斜,更好地从源头保障租赁住房建设需求。

上海市房地产科学研究院院长严荣说,全面落实这些含金量比较高的政策措施,以人口净流入城市为重点发展保障性租赁住房,城市政府应形成“我要做”的责任担当,多方位探索地方方法和经验。

据悉,各地正在积极推动发展保障性租赁住房,广州市提出“十四五”期间建设筹集各类住房131万套,其中,保障性租赁住房60万套(间),占比45%;北京市将利用集体经营性建设用地和非居住存量房屋建设的租赁住房,纳入保障性租赁住房规范管理;深圳市进一步完善住房保障体系,正在抓紧起草关于发展保障性租赁住房的实施意见;厦门市印发了意见实施办法以及《存量非住宅类房屋临时改建为保障性租赁住房实施方案》等配套文件。

# “双轮驱动”越推越快,新能源车渗透率能否提前达标?

文/新华社记者 吴 涛 孟盈如 李嘉乐

2021年上半年,虽然受到芯片紧缺和上游原材料价格上涨的影响,进入“政策+市场”双轮驱动期的新能源汽车表现依然强劲,产销分别完成121.5万辆和120.6万辆,同比增长均超过200%。

值得一提的是,今年6月单月,新能源汽车的渗透率已达12%,整个上半年渗透率已达9.4%。《新能源汽车产业发展规划(2021—2035年)》提出到2025年新能源汽车渗透率达到20%,按照目前趋势能否提前达标?新华社记者进行了调研。

“不想再开燃油车了。”开了一年电动车往返广州和佛山通勤的邓志灵说。

一年前,家住佛山的邓志灵在购买第三辆车时选择了一辆蔚来ES6电动SUV(运动型多功能车)。在邓志灵看来,电动车外观有设计感、动力强、性能好。

里程、安全等焦虑缓解,是新能源车逆势增长的主要原因。充电桩的配套完善,大大消除了消费者续航担忧。据中国电动汽车充电基础设施促进联盟统计,截至2021年6月,全国充电基础设施累计数量为194.7万台,同比增加47.3%。“广州的充电桩多,很方便,而且省钱,算下来一公里只要不到1毛钱。”邓志灵说。

记者走访多家新能源汽车销售门店了解到,安

全问题也从“必问问题”变成了“常规性了解”。新能源汽车电池安全性正在提升,一些汽车生产商还建立了良好的服务体系。邓志灵说,他去年买蔚来新能源汽车时,厂家赠送了终身免费换电池服务,到换电站就可直接免费换新电池。

免车牌费和购置税也是消费者选择新能源汽车的重要原因。在深圳摇了两年还没摇到号的邢立今年4月选择了购买新能源汽车,他说:“孩子出生了,马上就要用车。新能源车不用拍车牌,省下的钱可以买更好的车。”

比亚迪有关负责人认为,随着电动车电池、电机、电控等技术越来越成

熟,在加速、噪音、能耗、智能化等方面已超越燃油车。新能源汽车已从依靠政策的“单轮驱动”全面转向“政策+市场”的“双轮驱动”,即将进入快速发展阶段,行业格局也在加速调整。

今年上半年,我国新能源汽车渗透率已达9.4%。《新能源汽车产业发展规划(2021—2035年)》提出,到2025年我国新能源汽车渗透率达到20%。这一目标或将提前达成。

回顾历史,新能源汽车的渗透率呈现不断加速的趋势。比亚迪分析认为,从2005年到2015年,新能源汽车用了十年渗透率才突破1%。从2016年到2019

年上半年,三年多时间渗透率从1%快速提升到5%。从2019年下半年到2020年上半年,受宏观经济、行业调整和新冠疫情等多重因素影响,行业增长出现短暂停滞。但从2020年下半年开始,行业又走上增长快车道,今年6月单月渗透率已达12%。

中国汽车工业协会预测,今年我国新能源汽车销量有望达到240万辆,同比增长76%。

“新能源汽车尤其是智能电动车重塑了原有的汽车产业格局,也促进了商业模式转型。从现在新能源汽车的强劲市场表现看,很大程度上会提前完成渗透率达到20%的目标。”威马汽车创始人沈晖

说。

虽然势头良好,但新能源汽车的发展依旧需要各方用心解决不断发现的问题。

随着保有量增加,充电桩和电网配套的问题也越来越明显。与此同时,可能带来明显污染的新能源汽车电池回收管理仍存短板、数据安全管理工作有待加强、全生命周期管理才开始起步等是新能源汽车发展绕不过的问题。

除此之外,还有整个汽车产业都面临的芯片短缺、原材料涨价等问题。“我们仍然需要审慎乐观地看待行业发展。”中国汽车工业协会副秘书长陈士华说。