



这个KPI连着新市民的安居梦

中青报 中青网见习记者 赵丽梅 记者 王林

在一些大城市,被住房问题困扰的年轻人正在越漂越远。去年7月,中国城市规划设计研究院发布的《2022年度中国主要城市通勤监测报告》显示,超过1400万人承受着单程通勤时长超60分钟的极端通勤,北京极端通勤人口占比达30%,全国最高。

据媒体报道,上海的金女士每天经历来回6.5小时的极限通勤,因此被网友广泛关注,她每天早上5点20分起床,通过“电动车+公交+地铁+班车+步行”的方式上班,单程花费3小时15分钟。目前,金女士已辞职。

一个可喜的变化是,越来越多的地方正在想办法把这些漂远的年轻人拉回来。相关部门正在努力加大保障性住房尤其是保障性租赁住房的供给力度。

3月5日,国务院总理李克强在作政府工作报告时,对今年政府工作的建议中提到,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。这也让更多新市民、青年人看见了在城市安居共富的希望。

870万套房与2600多万人

申请对象不限户籍、不设收入线,只要在上海合法就业且住房困难,即家庭在本市一定区域内人均住房建筑面积低于15平方米即可申请。今年2月22日起,作为上海市区内首个保障性租赁住房大型社区,上海耀华国际租赁住房正式开放申请,当天就有近70组200余人参观了样板房,90%的人当场支付了意向金。

类似的情形正在更多地方上演。去年,多地超额完成了保障性租赁住房的筹措任务,且完成时间提前了不少,上海、江苏、天津等地均是如此。

从全国来看,2022年开工建设和筹集的保障性租赁住房共265万(间),据住房和城乡建设部统计,这大约能够解决700万新市民、青年人的住房困难。

全国人大代表、58同城CEO姚劲波指出,保障性住房是解决新市民居住问题的重要举措,从保障的手段来看,共有产权和保障性租赁住房是两个有力抓手。

住房保障是今年的重点。这是广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉在看到今年政府工作报告后的一个明显感受。李宇嘉指出,目前,住房消费的主体是3亿左右新市民、青年人。这些人中有的还没有体面的住所,无法在城市扎根。

今年,保障性住房KPI(绩效指标)上调。1月17日,全国住房和城乡建设工作会议提出,将大力增加保障性租赁住房供给,将新开工建设筹集保障性租赁住房、公租房和棚改安置房360万(间)。

据记者初步统计,2023年,北京、上海、广东、浙江、江苏、四川、重庆、湖北、河北将分别新筹建保障性租赁住房8万、7.5万、不少于22万、25万、15万、10.3万、8.1万、10万、3.5万(间),仅这9地的保障性租赁住房KPI就已经超过109万(间)。

另外,一些地区还将直接给中低收入住房困难家庭发放租房补贴。例如,天津将向中低收入住房困难家庭发放租房补贴4亿元。

保障性住房KPI承载着千万新市民、青年人的安居希望。据住房和城乡建设部消息,十

四五期间,我国计划建设筹集870万(间)保障性租赁住房,预计将帮助2600多万新市民、青年人改善居住条件。

建议设立新市民住房保障基金

不少人反映,抢不到保障性租赁住房的指标;也有人表示,一些保障性租赁住房过于偏远,他们依然无法逃离极端通勤。

今年全国两会期间,全国政协委员、中国社会科学院世界经济与政治研究所副所长张斌带来了《成立新市民住房保障基金的建议》,他希望,让新市民住有所居多一份保障。

张斌告诉中青报 中青网记者,大量城市中低收入群体居住条件过于简陋,这一群体既包括外来务工人员,也包括刚毕业在外工作的大学生,他们常常游离于住房保障政策之外。其中,外出务工的农民工群体不能在工作和生活所在的城市安居,一家人长期多地分居,这是我国当前民生领域最突出的短板之一。

从过往经验来看,保障性住房的筹集和建设因公共属性,以及运营周期长、投资见效慢等特征,在一定程度上面临着“五难”,即筹资难、用地难、监管难、运营难、显效难。

当前,房地产行业面临的挑战以及这个群体自身的状况,使得解决他们住房问题,难度系数尤其大。张斌指出,中国当前和未来的房地产市场依然面临三大挑战,一是大量群体的居住问题没有得到解决;二是房地产行业亟待寻求新发展模式;三是未来行业可能会面临“过冷”的情况。

从行业来看,当前,房地产行业已经进入去杠杆和资产重组阶段。张斌表示,当前,房地产企业难以凭借行业自身力量消化沉淀资产,依靠

市场自发力去杠杆,行业可能会持续低迷。为此,他建议,采取“财政贴息+REITs(投资信托基金)模式盘活沉淀资产,在化解房企债务风险的同时,增加面向中低收入群体的住房供给,其中,不仅是保障性租赁住房供给,还有带有保障性质的商品房。他解释,这一模式的核心思路是借助金融市场,通过资产证券化的方式把房地产企业的部分沉淀资产转化为具有准公共资产属性的公共住房。

张斌提出,可以设立新市民住房保障基金,即由中央政府发行特别国债筹集新市民住房保障基金的资本金,初期可按500亿-1000亿元安排,支持其他有参股意愿的金融机构和市场投资者参股。

基金的日常运营资金来源于发行债券、REITs产品收入,以及其他日常经营收入。基金对收购的资产可与市场专业机构合作,通过发行REITs产品获得收入。

他指出,新市民住房保障基金主要有三个功能:一是帮助和加快房地产行业资产重组和风险出清,维护房地产行业宏观经济稳定;二是扩大政策保障房供应;三是对城市中低收入和外来打工农民工群体提供低成本或租或售的住房。

多方合力为保障住房护航

仅设立新市民住房保障基金还远远不够,张斌指出,还需要税收、土地相关政策的配合,解决新市民、青年人的住房问题依然任重道远。

如何吸引有房、有地或者有运营能力的主体加入,调动他们参与的积极性,这也是一个难题。张斌指出,这需要在政策上,给支持保障性住房的相关方“开绿灯”,在房屋交易、土地流

转、土地交易方面给予一定税收等政策支持。

房地产行业的沉淀资产可以利用起来。他建议,将开发商手里的一些利用率不高的商住房、厂房通过一定途径变更用途,改造为新市民住房。

更重要的是转换土地用途。张斌指出,稳房价的基础是稳地价,大城市都市圈、郊区的房子之所以贵是土地供应有限,地价贵。他建议,通过多种途径,将一些商业用地、工业用地以及郊区集体建设用地转换为相应的新市民住房用地,随着地价大幅度下降,住房成本降低将不止一点点。

解决新市民、青年人的住房难题,需要多方发挥合力。2月24日,中国人民银行、中国银保监会发布的《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》)提出,金融支持住房租赁应突出重点、瞄准短板,主要在大城市,围绕解决新市民、青年人等群体住房问题,支持各类主体新建、改建长期租赁住房、盘活存量房屋,有效增加保障性租赁住房供应。

在李宇嘉看来,《征求意见稿》明确了政策性金融、开发性金融为保障性租赁住房开发、建设、运营提供融资,从而建立“投融管退”等全链条、全周期的金融服务体系。

此外,李宇嘉指出,《征求意见稿》还考虑到租赁的民生和公益属性,考虑了租赁在开发、运营、管理等全流程的情况,特别是结合其现金流平衡的状态,提出了多种直接融资产品和间接融资工具。他说:目的是想通过融资扶持,让这些企业能长期经营下去,资金流可持续,也能盈利,也为老百姓稳定租房护航。



北京,2022年10月23日,北京科技大学一位应届毕业生居住在青年公寓内。当年毕业季,北京市住建委在海淀区、朝阳区、昌平区、房山区选择近1000间保租房项目青年公寓为应届毕业生提供租房房源。新华社记者 任超摄

输血加造血,让房子稳下来

中青报 中青网见习记者 赵丽梅 记者 王林

防风险是2023年房地产行业的主题。这是广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉看完政府工作报告关于住房部分内容的直观感受。今年国内生产总值增长目标为5%左右,他说,房地产要做到至少“不拖累经济”。

今年,政府工作报告提出,有效防范化解优质头部房企风险,改善资产负债状况,防止无序扩张,促进房地产业平稳发展。

房地产行业的健康发展牵动人心。3月3日,中国人民银行副行长、国家外汇管理局局长潘功胜在国新办新闻发布会上指出,多重因素叠加放大了房地产市场风险的外溢性。相关部门出台了一揽子“措施稳楼市”。潘功胜介绍,2022年,推出了3500亿保交楼专项借款,设立了2000亿保交楼贷款支持计划、1000亿租赁住房贷款支持计划,指导金融机构推动行业重组并购,加快风险的市场化出清。

近一段时间,市场信心加快恢复,房地产市场交易活跃度有所上升,房地产行业尤其是优质房地产企业的融资环境明显改善。潘功胜说道。

为促进房地产市场健康发展,增强市场信心,应大力帮扶房企健康发展。全国人大代表、58同城CEO姚劲波建议,在疏通房企债权融资渠道,降低房企融资成本,逐步改善房企融资环境等方面,加大对房企发债融资的支持力度。相关部门及金融机构应给予房企同等的融资待遇,加快融资担保体系建设、下调融资利率等措施。持续推出创新金融产品,投资信托基金(REITs)试点、金融ABS、知识产权证券化等产品。与此同时,姚劲波还建议,优化资金监管制度,适当放宽预售房款监管资金的提取条件和流程,适当放宽房企对销售回款合理支配的范围。在监管账户和资金使用的时候,房企可以适当统筹调配各地项目的建设资金需求,恢复正常经营的状态。

全国政协委员、中信资本董事长张懿宸也建议,阶段性推出具有中国特色的商业不动产公募REITs工具,助力化解住宅交付风险,全力确保房地产市场平稳健康发展。

张懿宸说,通过公募REITs工具,可以为优质不动产资产投资退出提供顺畅路径,吸引更多资金参与城市商业不动产的建设更新,进而拉动投资、促进经济发展。

真金白银支持房地产行业,是给行业“输血”,促进房地产行业的健康发展,更多的还是需要靠房企自己“造血”。

当前,一些房企的库存压力仍然较大。几天前,全国人大代表、新希望集团董事长刘永好此前在一场沙龙上表示,房地产去库存政策不应搞“一刀切”,一线城市与其他城市需差别对待。

刘永好认为,房地产去库存需从两方面入手:第一,一线城市房地产去库存政策与其他城市要差别对待,三、四线城市房地产去库存,政策上应予以适当放宽。第二,企业需要审时度势,把握市场情况,坚持积极的销售策略。

房地产行业寻求新发展模式势在必行。姚劲波认为,在数字经济的大背景下,房地产行业也需要将新技术与传统地产相融合,实现数字化的流程再造。

过半受访者期待加强租房监管



中青报 中青网记者 杜园春

今年全国两会,大家关注住房领域哪些问题?两会召开前夕,中国青年报社社会调查中心联合问卷网(wenjuan.com),进行了一项题为“两会在即,你最关心哪些议题”的全国两会青年期待调查,共有2201人参与。调查显示,房租价格、房源位置和申请条件是受访者关心保障性租赁住房建设的三大方面。52.0%的受访者期待加强房屋租赁交易监管,避免“爆雷”。

夏雪是上海某医院的医生。她介绍,单位与政府合作为住房有困难的职工提供了保障性租赁住房项目,但她申请时很犹豫。我家有老人和孩子,至少得租60多平方米的两居室,如果是通勤时间单程在1.5小时内的房子,每月房租近9000元,花掉了我和爱人的大部分收入。如果选择通勤时间长的,虽然房租便宜,但配套设施不完善,还增加了通勤成本。

从事金融工作的吴钟说,他非常看重政策性住房的工程质量以及售后服务,最近在网看到一个安居房项目,建造质量堪忧,与沙盘效果差距很大,很多业主在维权。

保障性租赁住房是近年来各大城市破解青年住房难的重要举措之一。推进保障性租赁住房建设,哪些方面备受关注?

调查显示,受访者最关心房租价格是否合理(54.2%),然后是房源位置是否方便(46.1%)和申请条件及范围是否明晰(44.4%)。其他还有“周边配套是否完善(43.8%)”、“户型大小是否能满足需求(43.4%)”、“选拔方式是否规范透明(36.8%)”、“房源供给是否充足(36.1%)”等。

吴钟毕业后租房六七年了。他说,在过去,通过中介租房是很多人的首选。但他感到,由于过去两年租房市场频繁“爆雷”,现在很多租客改变了观念。大家更希望和业主直接签合同。期待对房屋租赁市场加强监管,让大家安心住好房。

为城市痛点开出“新药方”

中青报 中青网见习记者 赵丽梅

多年累计改造棚户区住房4200多万套,上亿人出棚进楼、实现安居。3月5日,国务院总理李克强在作政府工作报告时,讲到这一句话,掌声再次在人民大会堂响起。

棚户区改造让老旧小区焕发新活力,也是城市更新的重要一环。当下,老百姓对住房的需求已经从“有没有”转向“好不好”,呼唤城市采取更新行动。今年全国两会,这也是多位代表、委员关注的重点。

全国人大代表、金陵石化有限责任公司党委书记、董事长张春生建议,国家层面制定专门的《城市更新法》,用法治思维和方式解决城市更新中的痛点难点问题。

为增强城市更新的活力与动力,全国政协委员、江苏省住建厅厅长周岚建议,授权地方政府探索推动市场力量深度参与城市更新行动的可行实施路径。

当下,住房紧张、土地利用效率低、城市历史文化

遗产得不到良好的保护,在城镇化快速发展进程中,类似的“城市病”困扰着不少地区。

周岚指出,从城市发展看,城市更新正是逐步解决这些“病症”的良药之一。从老百姓的需求来看,城市更新行动可以缩小新老城区人居环境的差异,从市场角度看,这将为房地产业转型发展带来新的机遇和空间。

过去5年,江苏省累计改造城镇老旧小区4920个,完成棚户区改造132万户、农房改善40多万户,老百姓的住房条件得到了明显改善。今年,江苏省将统筹抓好城镇老旧小区改造和城市更新工作写入了当地政府工作报告。事实上,多地都将开展城市更新行动写入当地2023年政府工作报告。

当前,城市更新的堵点和痛点依然很多。全国政协委员、江西省住建厅厅长卢天锡在接受媒体采访时表示,政策指导缺乏、部门职责缺位以及支撑保障缺力的“三个缺”问题已经严重影响城市更新行动实施。

此外,一些地方还存在城市更新行动动力不足的问题。在多次调研中,周岚发现,一些城市更新项目多

定海外华人华侨对祖国建设的贡献,让华人华侨为祖国建设添砖加瓦的干劲儿更足。祖国的强大,让身在海外的华侨华人更加自信和自豪,腰杆儿也挺得更直了。

两会就像是中国人共同奔赴的“春天之约”。今年是全面贯彻党的二十大精神开局之年,中国迎来新发展,人民迎来新生活。今年全国两会的重要

两字之差让企业站上科技创新C位

(上接5版)

政府工作报告中提到,过去5年中国推动高质量共建“一带一路”,坚持共商共建共享遵循市场原则和国际通行规则,实施一批互联互通和产能合作项目。这让西班牙西中经贸文化促进会会长、阿托雷进出口贸易有限公司董事长毛燕伟备受鼓舞。在他看来,这是重视和肯

定海外华人华侨对祖国建设的贡献,让华人华侨为祖国建设添砖加瓦的干劲儿更足。祖国的强大,让身在海外的华侨华人更加自信和自豪,腰杆儿也挺得更直了。

两会就像是中国人共同奔赴的“春天之约”。今年是全面贯彻党的二十大精神开局之年,中国迎来新发展,人民迎来新生活。今年全国两会的重要

意义不言而喻。克罗地亚中东欧贸易投资文化促进会执行会长兼秘书长张新对中青报 中青网记者表示,中国高质量发展不仅给全球带来更多机遇,也为我们海外华侨华人提供了大显身手空间。未来,我们海外华侨华人将更积极地融入中国发展大潮中。 本报北京3月6日电

新科技项目管理机制,通过“揭榜挂帅”“赛马制”等科研管理机制,聚焦产业关键共性技术开展源头创新,引导民营企业开展面向需求的应用基础研究。

全国人大代表、中国航天科工航天三江锐科激光副董事长、总工程师闫大鹏2021年曾提出,关于把企业打造成强大的创新主体,助力提升国家战略科技力量的建议,如今看到建议促进有关政策的出台,他深受鼓舞。

时隔两年,闫大鹏再次提出进一步加强知识产权保护的建议,同样还是为了支撑企业成为科技创新主体。去年我对小微企业进行调研,凡是创新型主体没有一家不提知识产权保护的。闫大鹏认为,近年来,已经明显感觉到知识产权保护工作不断完善,但目前商业侵权现象还是普遍存在,甚至很多时候都是投诉无门,企业只能吃哑巴亏,耗时耗力且维权效果不佳。

国家要加大知识产权保护力度,构建知识产权快速协同保护体系,当好企业自主创新的“保护神”。闫大鹏说。 3月5日,在十四届全国人大一次会议首场“部长

通道”上,科学技术部部长王志刚就“突出企业科技创新主体地位”作了进一步阐释:企业作为创新主体,的说法已经提了很多年,党的二十大报告提出,企业是科技创新主体,加上了“科技”,使得企业在国家创新体系中的地位、角色、使命、任务都发生了很大变化。这意味着,企业不仅是技术创新主体,要解决技术问题,同时它也是科学研究主体,在新方法提出、新科研范式形成、新领域研究、新现象解释等方面,以及这些成果怎么转化成技术、转化成高科技产业的各个阶段,都要发挥企业在科技创新方面的主体作用。

王志刚补充说:不管是国有、民营、大中小微企业,只要从事科技创新活动,以科技来提升企业的发展质量、发展水平和竞争力,科技部都会全力支持。

王志刚补充说:不管是国有、民营、大中小微企业,只要从事科技创新活动,以科技来提升企业的发展质量、发展水平和竞争力,科技部都会全力支持。

王志刚补充说:不管是国有、民营、大中小微企业,只要从事科技创新活动,以科技来提升企业的发展质量、发展水平和竞争力,科技部都会全力支持。

王志刚补充说:不管是国有、民营、大中小微企业,只要从事科技创新活动,以科技来提升企业的发展质量、发展水平和竞争力,科技部都会全力支持。

开新局

强信心 聚共识 同奋斗

专题

