

# 靶向破解“租房一代”安居难

今年30岁的小梦在北京租房已有8年。在经历了被恶意扣押金、被房东暴力驱赶等租房至暗时刻后，她决定租下如今这套花费一半工资的“理想之家”——通勤15分钟内，房东靠谱，独立卫浴。

《2023中国城市长租市场发展蓝皮书》显示，租房生活已成为近2.6亿人的选择，像小梦这样的一二线城市年轻人可接受的租房时长近10年，堪称“租房一代”。

近几年，青年住房成了两会代表委员们最为关切的话题之一，促进房地产业平稳发展、加强保障性租赁住房建设、增强长租公寓监管等建议和提案回应了公众期待。今年两会，不少委员则更聚焦青年租房的困境与期待，呼吁更多利好组合政策，靶向破解“租房一代”安居难。

## “超长通勤”背后是供需错配

《2023年度中国主要城市通勤监测报告》显示，我国有超过1400万人同行在超长通勤路上。其中京沪渝职场新人平均通勤距离超10公里，10%的职场新人单程通勤距离超25公里。

全国政协委员、中央团校（中国青年政治学院）原党委书记倪邦文在今年提交的《关于助力青年人圆梦安居的提案》中指出，人才公租房、保障性租房供给总量不足，青年租房以市场化为主，青年租房的实际需求与租赁房源间存在结构性错配。

北京航空航天大学公共管理学院副教授聂晨长期从事国际住房比较和青年住房研究。2022年，他通过问卷调查与访谈等形式对北京地区青年租房问题进行深入研究，发现房屋租赁供给结构失衡。

“青年群体工作地聚集的中心城区多为老旧小区且小户型房源短缺，居住成本较高，青年人不得不选择租住离城市中心较远、配套欠缺的房源。”聂晨告诉中青报·中青网记者。

倪邦文建议，优化供给结构，释放更多中心城区青年居住空间。一方面，适当放宽配租成熟、交通便利或靠近产业园区“非改居”项目的改造要求，搭建“非改居”绿色通道，建设更多职住一体、交通方便、可支付的居住空间；另一方面，进一步探索分散式租赁住房纳保经验，盘活各类房源。

## 年轻人期待更多“理想之家”

去年6月，网名为“查粒”的29岁姑娘

决定结束4年多的杭州租房生活，住进自己改造的快递三轮车，并在此生活长达5个月。她在短视频社交软件上分享改装过程和入住体验，引发了许多“靠工资买不起房，又不想再给房东打工”的租房青年共鸣，直呼“这才是理想之家”。

“青年选择不租房恰恰表明，目前的租房体验、租赁关系等还无法匹配城市青年的需求，难以成为青年认可的生活方式，也不利于青年融入城市。”今年两会，全国政协委员、团上海市委书记上官剑提交了《关于用心用情用力解决青年安居问题的提案》。他指出，个人独立空间、居住边界感等成为租房青年的刚需，生活场景配置、房源的品质需求等也被纳入重点考量。

上官剑认为，应推动住房保障主体由政府为主导，企业和社会力量共同参与转变。提升社区服务能级，在青年居住较为集中的区域开辟青年公共活动空间，以需求为导向，有机嵌入学习培训、交友联谊、就业创业等社区服务，增强青年对社区的归属感，打造“最懂年轻人”的城市青年品质生活新型社区。

近几年，一些大城市也在尝试改善青年租住体验。比如，深圳筹集保障性租赁住房超14万套（间），探索城中村规模化青年租赁社区改造；上海聚焦保安、绿化工人、快递外卖员等一线劳动者租赁需求，打造了低租金、可负担的“一张床”租赁住房产品——新时代城市建设者管理者之家，并配备活动室、阅读区、影音区等公共空间以及“爱心寒托班”等延伸服务。

“建议进一步加大新时代城市建设者管理者之家项目建设推广力度，帮助青年缓解住房压力。”上官剑表示，“一张床、一间房、一套房”的多层次、阶梯式租赁住房供应体系覆盖了城市青年成长各阶段的需求，更有利于促进产、城、人融合发展。

倪邦文也呼吁根据不同人生阶段、不同类型青年的实际需求，搭建分层分类的支持体系，为应届毕业生提供租金补贴、合租支持；为自由租的青年提供租金抵扣支持；为新就业形态青年提供床位支持等。

为达到青年租房理想状态，聂晨建议从降低租金和增加支付能力入手。

在降低租金方面，要继续增加公共部门的租赁住房供给，与市场渠道形成有效竞争；促进政府与市场的合作，借鉴“瓦租”模式，增加住房供给；调整租金支付周期，将提前半年、提前一季度支付租金，改为按月份支付租金。

在提升可支付能力方面，聂晨建议，尝试租金货币化保障代替公共住房实物供

给。

“目前，我国租房的货币支持或者货币补贴，一般以家庭为单位，很少有专门针对青年群体的租赁货币补贴。”他说，国外已经出现了依靠金融和税收等优惠手段，专门面对青年群体的货币补贴。

对婚后租房的青年群体，聂晨建议增加家庭收入免税额度、发放租房券、消费券、直接的租金补贴或者无息低息的小额租赁贷款等方式，给予适度补贴，补贴额度可随子女数量增长，随工作年限延长精准下降。

## 合力实现青年安居乐业

今年27岁的王新宇在湖南省长沙市

工作近5年。2020年，他如愿住进了理想中的青年公寓——马栏山人才公寓。公寓里不仅有全新的家具，还有紧急求助、可视对讲等智能服务，周边学校、市场步行8分钟即可到达，上班通勤不超过10分钟，公共食堂、健身房、台球室等设施俱全，“月租金不到900元”。

“这里更像是一个‘家’。”王新宇告诉中青报·中青网记者，天冷时，公寓一楼免费准备了热饮，夏天免费提供降暑冰水和药品。周末节假日，还有丰富的兴趣活动，公寓内的年轻人聚在一起，十分热闹。

据团长沙市委相关负责人介绍，马栏山人才公寓由园区、住建、团组织以及企业等单位共同打造。团市委以《长沙市青年发展型城市建设规划（2023—2026年）》为

指导，会同青年工作联席会议成员单位，逐步构建起阶梯式青年住房体系，实施园区配套住房、重大片区品质住房、中心城区宜居住房的“青春安居”工程。

今年1月，浙江省宁波市北仑区集全区之力，出台“青年北仑”新政10条，青年住房保障被放在第一位。新政10条提出从青年人才到普通青年，从临时住宿到购房安居，从租房补助到购房补贴，做到对青年群体租房住房需求的全覆盖，让更多青年无差别受益。

“长沙市和北仑区的探索具有现实意义。”倪邦文表示，现有的青年住房支持政策呈现地方化特点，且越来越人才化、精英化，缺乏整体设计和政策执行部门的配合衔接，难以覆盖到各类青年群体。

深谋远虑方可解近忧。“理清租与购的关系对做好租房青年服务尤为重要。”聂晨认为，需要在公共服务均等化的前提下落实租住同权等问题，补齐实现落户、子女就近入学、医疗卫生等公共配套服务方面的不足，缓解青年买不起房的焦虑。他建议借鉴发达国家相关公共租赁住房向产权住房转化的成熟经验，将长期租赁青年历年所交租金部分或者全部转为购房款的一部分。

他举例称，在英国，当租赁时间满足一定期限后，租户可以一定折扣价格购买所租房屋，并且政府规定，优惠政策购买的房屋只能用于家庭自住，不得转租。

“整合群团组织、公益组织等社会力量，推动集中式租赁社区的青年精神文化服务提档升级，重塑青年归属感和认同感。”全国政协委员、团河北省委书记侯松表示，应围绕“青年住房一件事”，加强青年住房政策支持体系的顶层设计指引，吸纳社会组织、企事业单位等资源，形成系统化、分层分类的青年住房支持体系，搭建青年住房的社会协同支持机制，合力寻求青年租房“最优解”。

## 让青年能放开手脚为美好生活而奋斗

加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”是作为落实房地产发展新模式的重要抓手，也是稳定房地产市场的长效机制和重要切入点，是今年房地产发展的重点方向。

这为解决青年等群体的住房问题开了新路。倪虹解释，规划建设保障性住房，是完善住房制度和供应体系，重构市场和保障关系的重大改革，重点是拓展配售型保障性住房的新路子。

对此，住建部将一手抓配售型保障性住房建设，一手抓租赁型保障性住房供给，以“一张床、一间房、一套房”等多样化、多元化方式，着力解决好新市民、青年人和农民工等住房问题。“让他们能够放开手脚为美好生活而奋斗”。

去年8月，国务院常务会议审议通过的《关于规划建设保障性住房的指导意见》（以下简称《意见》）提出，“坚持目标导向，加大保障性住房建设和供给，让工薪收入群体逐步实现居者有其屋。消除买不起商品住房的焦虑”。

当前，多地公布了首批或2024年配售型保障房的建设计划。此外，从保障性租赁住房来看，国家统计局公布的数据显示，2023年，保障性租赁住房开工建设和筹集213万套（间），超额完成了年度计划量。2021—2023年保障房合计建设和筹集量约573万套（间），完成计划量66%。目前，多地已发布2024年保障性租赁住房的筹集目标。 本报北京3月9日电

# 住建部部长谈房子

中青报·中青网见习记者 赵丽梅  
记者 邱晨辉 杨洁

今年房地产市场怎么样？房地产市场发展难题如何破解？城市更新如何向前推进？青年住房难题如何破解？在今天下午举行的十四届全国人大二次会议民生主题记者会上，住房和城乡建设部部长倪虹给出这些问题的答案。他的答案也释放出一个明确信号：城市将更宜居、更韧性、更智慧，好房子也会越来越多。

## 一视同仁 化解融资难

“构建房地产发展新模式是破解房地产发展难题、促进房地产市场平稳健康的治本之策。”这是倪虹为今年以及今后很长一段时间房地产市场指出的路径。

房地产市场亟待解决的问题之一便是融资难。倪虹也谈到：“当前，房地产的难点是资金。”

他在调研中发现，一些好的企业有困难项目，一些困难企业也有好的项目。好的项目需要资金支持，在市场预期偏弱情况下，房企的融资难更显著，尤其是一些民营企业则更为艰难。

为缓解房企融资难，住建部会同金融监管总局指导地方建立城市房地产融资协

调机制，按照“一项目一方案”提出项目“白名单”，一视同仁支持所有制房地产企业合理的融资需求。

目前，全国31个省份312个城市已经建立这个机制，上报的“白名单”项目达到6000多个，其中，82.8%是民营企业和混合所有制企业的项目。截至2月底，商业银行已经审批贷款超过2000亿元。

另外，倪虹也强调，对严重资不抵债、失去经营能力的房企，要按照法治化、市场化的原则，该破产的破产，该重组的重组。对于有损害群众利益行为的房企，坚决依法查处，让它们付出应有的代价。

## 下力气建设好房子

新发展模式之下，房地产也在找新路。城市更新被认为是房地产发展的新出路之一。

“‘小切口’改善‘大民生’。”在倪虹看来，城市更新的目的就是让群众更宜居、更韧性、更智慧，让群众生活在城市里能够更舒心、更安心、更幸福。

2023年，全国实施各类城市更新项目有6.6万个，完成投资2.6万亿元，其中新开工改造城镇老旧小区5.3万个，惠及2200多万居民；加装电梯3.6万部，增设停车位85万个，养老托育等社区服务设施2.1万个；改造燃气等各类管道约10万公里等。

# 苏州相城：抢抓“数字经济”“枢纽经济”双赛道

枢纽更通达，城市更向上。走出高铁苏州北站，只见一座座新地标刷新着城市天际线，展示着一座城市的繁荣和无限可能。

2024年是实施“十四五”规划的关键一年，作为苏州市域新中心，苏州相城正积极抢抓“数字经济”和“枢纽经济”双赛道，持续推动“数字经济”和“枢纽经济”融合发展，双向赋能。一座“枢纽之城”的美好愿景正在一步步勾勒实现。

## 数字经济帆高悬

如果用数字人民币在相城过一天，那一天必然特别精彩充实——

早上出门坐地铁上班时，在读卡区域刷一下手机，便能直接过闸；到了公司，使用数字人民币进行公对公转账，不仅手机就能操作，而且可以秒到账，与客户合作更便捷；下班后，拿着刚抢到的数字人民币消费红包到大众悦城吃饭，只要与店家“碰一碰”就能完成付款……

这背后，是相城不断推进数字人民币试点深度广度，持续创新应用场景。近年来，为了提升数字人民币消费的体验感，相城启动了大型商圈数字人民币受理侧提升工程，大众悦城数字人民币覆盖率已超90%。为了便利市民使用数字人民币消费、贷款，相城打通了一手房、二手房贷款数字人民币发放渠道，并实现试点银行全覆盖。

从“支付”到“智付”，从“尝鲜”到“常态”，依靠数字金融构建起的坚实基础，依靠2023年数字人民币对公钱包交易量已达3574亿元，累计打造了31大类、152小类创新应用场景，其中全国首发场景40个，实现无线无电支付在公交、轨交领域的全国首发。

此外，相城还成立了全国首家、江苏省唯一的数字人民币数字运营服务商——江苏金服数字有限公司，探索试点推广市场化模式，推出数字人民币相关硬件产品21个、软件产品5个，复制推广相城数字人民币创新场景17个。支付安全方面，相城正在依托数字人民币可编程特性，建设地方性智能合约应用服



务平台，在预付资金监管、定向资金发放等领域提供安全可信的集成解决方案，提升企业数字支付安全性。

目前，在相城相融大厦这一数字人民币特色楼宇内，华为、新国都、楚天龙、成方云、中银金科等一批数字金融关联企业 and 金融科技子企业都在此落户，为相城数字金融产业发展集聚了坚实力量。

而相融大厦所在的南天成路上，智能车联网这一新兴产业也在蓬勃发展。南天成路上吸睛的无疑是自动驾驶车辆。不管是设计圆润小巧的自动驾驶小巴，还是车顶搭载着激光雷达等设备的自动驾驶出租车，亦或是车身周围满载摄像头智能驾驶重卡，独特的外观让它们成了一道风景线。

它们从2020年自动驾驶车辆在相城首发上路以来，四年间，相城企业不断推进技术研发和产品迭代，跑出了精彩的“加速度”——轻舟智航已相继推出龙舟ONE、龙舟LONG、龙舟SPACE等多个车型；Momenta与享道出行合作推出享道Robotaxi，已实现商业化落地；中智行发布纯网联式L4级Robotaxi；智加科技获得苏州首张重卡无人驾驶开放道路测试牌照……

除了“车端”发力，“路端”的基础设施也要跟上。为了确保自动驾驶车辆能及时、准确“看到”周边环境，在道路上加装摄像头、激光雷达、毫米波雷达、路侧天线RSU等感知设备很有必要。

2019年，8.4公里的苏州高铁新城智能网联汽车公共测试一期道路通过专家评审，这是相城首段完成智能网联化改造的道路。2023年10月，全国首条满足车路协同式自动驾驶等级的全息感知智慧高速公路测试路段在相城投入使用。如今，相城的智能网联汽车测试场景已从市区道路扩展到国省干线及高速公路，高等级智能网联道路也从8.4公里扩展至超250公里，并开放全域489平方公里、道路1906公里为测试区域。

此外，相城还大力推进“车路云”一体化发展，搭建起5G车联网云控平台，在为智能车联网相关企业提供丰富的车路协同服务、仿真测试场景服务的同时，也为相关监管部门和运营单位提供车辆监管、态势感知、运维运营、数字孪生、指挥中心等服务。目前，云控平台已接入智慧路杆超500个，设备数量近2000个，新增5G基站425个，纳

入平台的道路里程421公里。

## 枢纽经济风正劲

随着长三角高铁网络的持续建设，有关“高铁机遇”的故事正不断上演，枢纽经济正成为经济发展的新动能。

借助高铁苏州北站这一枢纽优势，近年来，相城站在长三角一体化发展的大局中谋划发展，全力打造“站产城人”高度融合的长三角区域枢纽中心，真正将交通区位优势转化为枢纽经济发展优势。

一辆辆飞驰的“和谐号”“复兴号”，为区域引入了源源不断的人流、物流、资金流和信息流。作为相城枢纽之核、区域中心，苏州高铁新城对前沿技术的“磁力”正不断增强，逐渐成为为科创平台、总部型企业、创新型企业的优选项。

走进位于苏州高铁新城的长三角国际研发社区的量子科技长三角产业创新中心，针对几台量子计算机的设备调试正在有条不紊地进行。量子科技是数字经济时代制胜未来的重要力量，在推进高水平科技自立自强中具有至关重要的战略地位。

创新中心由中国电科集团、苏州市

政府、中国电科电子科学研究院、相城区政府共建，由中国工程院院士、中国电科首席科学家陆军领衔，于2021年12月落地相城。目前，创新中心已在量子科技的多个前沿方向进行了布局，重点瞄准量子信息前沿技术创新，目标解决当前我国量子科技领域“卡脖子”问题；同时着力推动基础理论尽快转化为实际生产力，未来可与人工智能、生物医药等苏州优势产业紧密结合。

去年下半年以来，量子科技长三角产业创新中心已陆续完成100比特量子芯片标核、核心关键工艺探索等工作。创新中心还成功获批江苏省重点研发计划“产业前瞻与关键技术项目——面向大规模超导量子计算机云平台核心关键技术研发”，为建设一流量子科技产业体系迈出了坚实的步伐。

除了量子科技长三角产业创新中心，近年来，相城还先后落户了苏州国家实验室相城基地、先进技术成果长三角转化中心、东南大学长三角碳中和战略发展（苏州）研究院，与上海张江、南京江北成为长三角国家技术创新中心首批创新综合体，打造更具品牌效应的创新高地。与此同时，持续发挥长三角先进材料研究院、先进技术成果长三角转化中心等科创平台作用，先进技术成果落地转化的强大基地

正在相城加速形成。

在苏州北站的正背面，有一大片美丽的湖泊，正是近年来声名鹊起的环秀湖。随着近年来相城不断发挥临沪重点功能区优势，积极融入虹桥国际开放枢纽北向拓展带，做好以枢纽为纽带的外向联动，激发城市的创造力和革新力，环秀湖畔的创新生态企业和项目源源不断地生长起来。

《江苏奋力推进产业科技创新》一文关注到了位于相城区的微矿科技有限公司。公司核心团队长期从事X射线三维成像研究和相关设备开发，承担多项国家科技部重点研发项目，在工程结构材料的表征装置与技术开发方面积累了深厚技术优势。2023年，微矿科技（苏州）有限公司的极端服役环境X射线高性能显微CT正式发布，该CT搭载的极端服役环境原位装置属国内外首创，可还原样品内部结构在不同工况环境下的动态演化过程，极大拓宽使用者的研究边界，在专业领域达到国际先进水平。

2月24日，相城又一企业江苏集萃苏州微矿科技有限公司登上央视新闻。公司致力于解决国内半导体产业链核心模组的技术突破和国产化，企业产品主要性能指标已达到国际一流水平，满足28nm工艺节点要求，有力支撑我国半导体装备解决“卡脖子”问题、实现自主可控高质量发展。当前，苏州高铁新城与江苏集萃苏州微矿科技有限公司合力打造的中荷（苏州）科技创新港2023年9月正式开园启用，致力于打造成为中荷产业合作标杆、长三角链接国际创新资源重要枢纽。

楼宇经济是支撑城市发展的重要引擎。走出高铁进楼宇，在苏州高铁新城的南天成路两侧，一幢幢楼宇就像一个纵向延伸的“垂直开发区”，持续释放着产业集聚发展的虹吸力。楼上楼下就是上下游产业链，以南天成路为中心的28幢楼宇载体，每一栋楼宇都是一个产业集聚区。目前，在苏州高铁新城，已有27栋聚焦研发的产业楼宇，2023年7栋税收超亿元。今年1-2月，高铁新城新注册的楼宇企业超百家，完成注册资本超18亿元。

以枢纽经济为坐标引导产业发展，以产业为马车拉动枢纽经济发展，相城正走出自己的新路子。