



聚焦“十四五”·住有所居

“职住平衡”，让人人都有住房“生态圈”

保障好群众住房需求，解决好大城市住房突出问题，代表委员积极建言献策

有人说，租房，是年轻人前往大城市打拼的“第一课”。如何上好“第一课”，让年轻人在合理压力下更踏实奋进，这很关键。

为保障好群众住房需求，解决好大城市住房突出问题，今年的政府工作报告提出：“通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。”

“十四五”规划和2035年远景目标纲要草案也提出，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。

年轻人心头之困，也牵动代表委员们的心。围绕“住有所居”“职住平衡”，他们在讨论中积极建言献策。

■本报记者 占悦

盘活资源，释放房源

【解读报告】

加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。

有人因反复“被搬家”迫不得已只能买房，有人则苦于经济压力选择租房，但心里还是没有落定的安全感。全国两会上，“买房还是租房”，在网上形成一股讨论热潮。

“无论选择买房还是租房，就是求得一个舒适的‘自有空间’，此时政府必须做好保障，让大家觉得宜居、安居、乐居之所。”全国人大代表臧云这样说。

以上海为例，“十三五”期末，全市累计筹措公租房房源18.5万套，而2019年末外来常住人口达977.71万。相比庞大需求，公租房数量明显不足。臧云认为，应加大供给力度，优化房源结构。具体来说，可以灵活运用多渠道筹措房源，采用修缮、改造改建、代理经租老旧住房、闲置非居住用房等方式提高存量利用率，通过商品住房配建、鼓励园区或单位自建公租房等方式拓展增量空间。

臧云的观点源自鲜活的工作实践，他见证并参与了政府助力公租房建设的全过程。位于黄浦区五里桥路上的仁慧苑，两天前刚迎来一批“拎包入住”的青年。这是区域内建筑面积最大、数量最多、配套最齐全的公租房和人才安居重点项目，由黄浦区政府投资，在两年内快速推进。从鼓励企业开辟土地空间用作租赁房，到将筹措资金、运行管理移交区属国有企业，“在寸土寸金的中心城区，盘活了住房资源，让居者有其屋”。

“盘活住房资源不仅是数量上的增多，还包括闲置房源的全新‘升级’。”臧云补充说，建议建立数据库统计房源空置率等指标，对异常情况进行排查，从而及时调整供给结构。数量不足，导致选择范围窄，而放眼租赁市场，追根溯源是因为“回报不足”，无法调动市场和企业的积极性。全国人大代表朱建弟建议，应加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用。

如何让承租人和出租人都放心？

【解读报告】

坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。加快住房租赁法规建设，保障承租人和出租人合法权益。

事实上，不少人不愿意租房，就是怕现实中的种种“被动”。这就需要法律法规的“紧箍咒”。只有完善的政策“兜底”保障，才能使承租人和出租人都放心，保障各方权益。

作为资本市场的“守门人”，全国人大代表朱建弟针对政府工作报告阐明的“规范发展长租房市场”提出新建议：要细化各方监管职能，形成监管合力，才能早发现早规范。“长租房属于新兴领域，所有人都在‘摸着石头过河’，必须推动政策进一步完善”。

结合城市数字化转型，数字技术也可以成为住房保障制度的“智慧大脑”。对于大多数租客与房东来说，都不太了解“正确的合同签订”流程。“必须明确合规操作，现在数字技术发展这么快，可以尝试为租赁行业赋能。”朱建弟建议，设立相应的监管平台，采用数据技术全方位监管，可以采用电子合同、网上签约备案方式，对合同进行备案。并且通过数据技术，自动对每份备案合同条款进行合规性检查，不合规的合同将无法生效。他还建议，设立租金监管平台，对租金支付和转移进行监管，让住户对每一笔款项“门儿清”。

为保障住房市场的平稳与安全、保护承租人和出租人合法权益，更需要用“硬性标准”来规范行为。深耕住房市场一线的地产市场分析师卢文曦对此深有感触，他发现由于缺少强制性规范，许多租房运营管理机构服务质量参差不齐，承租人出借、闲置、转租、改变房屋用途、期满后拒不腾退等违规行为也为时有发生。他认为可以加强诚信教育，对租后违规行为予以加大约束和惩戒力度，提高租赁方守法守约意识。

缓解通勤压力，保障“职住平衡”

【解读报告】

以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。

所谓“职住平衡”就是指，大部分居民可以就近工作，通勤交通可步行抵达……去年，中国城市规划设计研究院发布的《全国主要城市通勤时耗监测报告》显示，全国36个主要城市中，单程平均通勤耗时约为36分钟。“堵在路上”成为常态，影响居住与生活体验。

此次“职住平衡”的概念写入“十四五”规划和2035年远景目标纲要草案之中，恰恰折射了一座城市的人性化发展路径。在臧云看来，以往“城市”只是工作的载体，中心城区对应中央商务区，郊区承载产业园区。“如今城市发展增加了‘人’的概念，以人为中心、主体，协调居住空间就被提上日程。”缓解通勤压力，是保障职住平衡的关键举措。他认为，可以考虑在产业园区、地铁沿线增加租赁住房供应，让人们享受就近工作的福利，减少潮汐人流、缓解通勤压力。

常年关注城市更新的全国政协委员王美华也深有体会，她认为要用合理的规划，使得住在城市的人群拥有自己的“生态圈”。交通只是其中一环，包括医院、学校、商超等配套设施也应该发展得快一点，这才能让更多青年人愿意留下来，为城市发展持续注入动力。在上海徐汇区，专门为环卫工人设计、新建并定向供应的租赁住房，不久前迎来首批房客。完善的配套设施加上人性化的价格，让基层工作者也能享受到城市的暖心服务。截至2020年底，上海共有产权保障住房历年累计签约购房约12.75万户，实际受益家庭达到约21.3万户。

臧云认为，可以多维度和多途径完善住房保障政策体系，根据不同人群实际情况建立分级保障，制定共有产权房以租售、租售双向可转，以及供后管理、退出机制等政策。同时，探索差异化机制，针对公租房目标群体年龄、收入等属性特点，形成差异化的准入条件、租金或租住年限规定，并针对不同群体设置差异化的补贴标准，分类解决需求。



日前，黄浦区公租房项目仁慧苑迎来首批入住者。仁慧苑位于黄浦区五里桥路28弄，总建筑面积将近5万平方米的土地，建成364套公租房。图为仁慧苑公租房两室一厅样板间和小区内景观。均本报记者 邢千里摄 制图：李洁



租购并举，实现更有机的“职住平衡”

史博臻



职业发展、社区配套、环境品质……许多现实条件构成了人们在选择“何处落脚”时统筹考量的因素。随着就业选择更加灵活、区域间流动更为自由，更加多样的人生可能和价值追求也让当下人们的居住观念更加多元。

正在审议中的《国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要（草案）》提出，“完善住房市场体系和住房保障体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让

全体人民住有所居、职住平衡。”今年3月初，上海市政府出台一系列新的政策措施，支持嘉定、青浦、松江、奉贤和南汇“五个新城”规划建设，包括《关于本市“十四五”加快推进新城规划建设工作的实施意见》及相关支持政策与专项方案，其中也明确提出，按照产城融合、功能完备、职住平衡、生态宜居、交通便利、治理高效的要求，将新城建设成为“最现代”“最生态”“最便利”“最具活力”“最具特色”的独立综合性节点城市。

促进产城融合、职住平衡，关键在于“产”和“城”必须相互促进——“产”要高能级，能创造就业、成就事业；“城”要最现代，拥有复合多元、体系完备的综合性功能。推动城市板块之间的功能融合，在产业区和城市居住区内提供多样化的配套功能，以此纾解“居者不职”或“职者不居”问题。

“职住平衡”反映的是居住功能与就业功能在一定规模的城市地域范围内的匹配程度，合理的职住关系有利于减少通勤时间和城市交通拥堵，也有利于降低通勤时间，改善人们出行体验和生活质量。

社会各界高度重视“职住平衡”的背后，实际上还蕴含着三大城市发展趋向。其一，人口和产业继续集聚。不过，人口和产业之间的互动同样发生了变化——从前是“人随产业走”，在创新驱动时代，则是“产业跟着人走”；其二，通勤效率是测量“职住平衡”的核心指标；其三，人的需求始终是“职住平衡”的根本落脚点。由此可见，关注城市的“职住平衡”，实质上也是关注城市的发展质量。如何让职业群体摆脱钟摆式交通、缩短通勤时间，成为大城市提高人民群众获得感、幸福感的共同追求。

“十四五”时期，上海提出，要加快商品住房建设和供应，同时增加新城人才公寓、公租房等保障性租赁住房供应量和比重。尤其是租的一端，随着政策利好不断释放，正蓄力、加码。至于如何盘活盘活好租赁市场，办法也有不少。比如，完善土地、财税等政策，扶持发展规模化租赁企业，以更好的居住品质满足市民群众不断升级的居住需求。总之，就是要花大力气，让租房也成为一种不错的居住选择，也只有租购并举，才能实现更有机的“职住平衡”。

功能。推动城市板块之间的功能融合，在产业区和城市居住区内提供多样化的配套功能，以此纾解“居者不职”或“职者不居”问题。

“职住平衡”反映的是居住功能与就业功能在一定规模的城市地域范围内的匹配程度，合理的职住关系有利于减少通勤时间和城市交通拥堵，也有利于降低通勤时间，改善人们出行体验和生活质量。

社会各界高度重视“职住平衡”的背后，实际上还蕴含着三大城市发展趋向。其一，人口和产业继续集聚。不过，人口和产业之间的互动同样发生了变化——从前是“人随产业走”，在创新驱动时代，则是“产业跟着人走”；其二，通勤效率是测量“职住平衡”的核心指标；其三，人的需求始终是“职住平衡”的根本落脚点。由此可见，关注城市的“职住平衡”，实质上也是关注城市的发展质量。如何让职业群体摆脱钟摆式交通、缩短通勤时间，成为大城市提高人民群众获得感、幸福感的共同追求。

“十四五”时期，上海提出，要加快商品住房建设和供应，同时增加新城人才公寓、公租房等保障性租赁住房供应量和比重。尤其是租的一端，随着政策利好不断释放，正蓄力、加码。至于如何盘活盘活好租赁市场，办法也有不少。比如，完善土地、财税等政策，扶持发展规模化租赁企业，以更好的居住品质满足市民群众不断升级的居住需求。总之，就是要花大力气，让租房也成为一种不错的居住选择，也只有租购并举，才能实现更有机的“职住平衡”。

“十四五”时期，上海提出，要加快商品住房建设和供应，同时增加新城人才公寓、公租房等保障性租赁住房供应量和比重。尤其是租的一端，随着政策利好不断释放，正蓄力、加码。至于如何盘活盘活好租赁市场，办法也有不少。比如，完善土地、财税等政策，扶持发展规模化租赁企业，以更好的居住品质满足市民群众不断升级的居住需求。总之，就是要花大力气，让租房也成为一种不错的居住选择，也只有租购并举，才能实现更有机的“职住平衡”。

“把最好资源留给住房保障”，让更多奋斗者住有宜居——

寸土寸金的市中心，公租房长啥样谁在住？



■本报见习记者 王宛艺

就在3月8日，黄浦区公租房项目仁慧苑迎来首批入住者。

仁慧苑，位于黄浦区五里桥路28弄。市中心寸土寸金，却辟出总建筑面积将近5万平方米的土地，建成364套公租房，切实做到“把最好资源留给住房保障”。

作为首批入住者，毕业后选择来沪工作的95后青年刘思伽忍不住感叹：“终于省了通勤的奔波，在市中心以合适的租金找到了一处高品质的住所。”

今年的政府工作报告明确提出保障好群众住房需求：“切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。”

在上海，公租房过去一年新增供应房源1万套，累计供应15.2万套……让更多城市奋斗者“住有所居”“住有宜居”正逐渐跑出“加速度”。

获补贴后，租金最低可达市价七折

黄浦区公租房综合服务中心大门

口，是五块醒目的宣传板。上面，房源信息事无巨细地一一标示：楼幢、单元号、楼层、房号、房型、建筑面积和月租金……整个小区房屋面积在54-105平方米不等，房型包括一室一厅、二室一厅和三室一厅等，一应俱全。吸引了一大批年轻申请人。

黄浦区，上海辖区面积最小的城区，这些公租房是如何建起来的？

负责运营仁慧苑的永业集团副总经理周春华介绍，仁慧苑公租房地处五里桥路制造局路，离地铁站近、生活配套完善，是公租房的“理想场地”。此前通过城市更新，地块被盘活，“落地拆”筹措房源。该项目于2016年开始施工，2020年底竣工。

公租房租金一般为市场价的90%。在符合公租房承租标准的基础上，申请人还可经所在单位推荐、行业主管部门同意、区人社局审批后享受人才租金补贴，补贴标准为市场价格的20%。作为黄浦区建筑面积最大、配套数量最多、配套最齐全的公租房和人才安居重点项目，仁慧苑开放申请不过一个多月，已有超过三分之一的房源选定。“可见大家对公租房的需求之大”。

据了解，申请入住人员首先需符合上海市公共租赁住房申请条件，即具有本市户籍或非本市户籍持有居住证2年以上；户籍在本区或在工作地在本区的单位签订1年以上劳动合同；本人及核心家庭成员（配偶、子女）在本市无房或人均住房面积小于

15㎡。申请人未享受本市其他住房保障政策（廉租房、共有产权住房等）。此外，申请者每次签约租期最长为2年，最多可续签两次，最长可承租6年。

“拎包入住”，还有党群服务站

拎包入住，在上海已成为公租房入住的新方式。“房间南北通透，采光非常好”，来沪创业的80后林璐已“拎包入住”仁慧苑。他告诉记者，房间厨卫齐全，床、衣柜、桌椅、厨房热水器、燃气灶等都配备，还引入家具家电家居租赁平台，如有需要冰箱、洗衣机、电视机等家用电器也可租赁，减轻租客购买压力。

除了“性价比”和“稳定性”，仁慧苑在打造智慧社区方面一点也不含糊：充分利用互联网、物联网等技术，实现智能化、信息化管理，集成了视频监控、门禁系统、电子巡更系统、停车场管理系统、报警系统等在统一平台进行管理。

优质的配套设施也跟上了。项目运营方积极筹建人才服务中心，提供休息、公共社交、阅读、学习、工作等公共服务场所。党群服务站也建起来了，与街道联手开展各类丰富多彩的党群服务活动，为开展党建活动、群众活动提供场地和服务。此外，仁

慧苑小区外围底层的沿街店铺相继开出，增添生活气息。

宿舍型公租房将亮相，满足不同人群

不久前，33岁的环卫职工韩丽娟和爱人拎包入住“徐汇区环卫职工之家”租赁住房，在这里，她和家人度过了一个健康祥和的春节。这是上海首个为环卫工人设计、新建并定向供应的租赁住房。

每间房均配有简易家具，套内面积近30平方米。对入住的环卫工人来说，扣除公司房租补贴后，每月每月需自付800元租金。“高性价比”让韩丽娟住得很踏实。

需求旺盛，更要把有限的资源精准对接最需要的对象。现在，类似宿舍型的新公租房源还将进一步推出，满足不同人群的住房需求。

在黄浦区，距仁慧苑不远的中山南一路上，针对公共服务类行业一线职工的宿舍型公租房项目已经启动，预计将于今年6月施工，年底前建成，力争明年年初对外供应。而在徐汇区，截至目前已完成9幅新建租赁住房地块、4幅商住办综合用地配建租赁住房地块的出让。

今年，上海还计划新增5.3万套租赁住房供应，包括新增供应公租房8000套、1万张床源，为新市民、青年人提供更多安居、宜居、乐居之所。