

“一套房”“一间房”“一张床”

# 各地探索满足 新市民安居需求

快递小哥、家政服务人员、环卫工人……为城市发展提供基础服务的一线建设者和管理者，他们的住房难问题如何解决？新市民青年人安居宜居需求如何更好满足？近年来，上海、广东、山东、江西等地锚定新市民青年人住房需求，拓宽保障性租赁住房房源筹集方式，探索完善多层次租赁住房供应体系，彰显城市的关怀和温度。



▲ 华润有巢马桥AI公寓社区的四人间样板间。

## “一套房”“一间房”“一张床” 保租房模式受欢迎

30岁的张颂蔚，今年10月住进了保障性租赁住房社区——华润有巢马桥AI公寓社区的四人房。作为一名从外地到上海打工的保安，他对上海产生了很强的归属感。

“房间内配备了洗衣机、抽油烟机等生活家电和必备家具，并设有阅读区、健身区、影音区等公共区域，社区周边公园、医院、学校等配套也一应俱全。”张颂蔚说。

记者采访了解到，对外地来城市的建设者而言，工地临时宿舍、老旧住房、城中村是更普遍的选择。不少人住集体宿舍，几个人的大通铺，晚上睡不踏实，生活条件不如人意。

“这一群体对租金较为敏感，对居住地与工作地的通勤时间也很重视，保租房在解决这一群体的住房困难方面应再进一步，有所作为。”浙江工业大学副校长虞晓芬说，一线城市建设者和管理者需要城市提供更为精准的居住服务，保障其住有所居。

从2020年起，上海开始探索“一张床”供应模式。“用好用活保租房，在合适区域拿出部分房源进行拆套后提供合租，加强宿舍型房源筹集，增加‘一间房’‘一张床’的租赁供给，精准解决一线公共服务人员的租赁需求。”上海市房屋管理局局长王桢说。

在江西赣州，南康区龙回中学的教师张航感慨万分：“没想到短短一个暑期，就刷新了我们教师公寓的‘颜值’，干净、清爽、明亮的房间，让我们的居住品质得到改善提升。”

赣州市住建局相关负责人说，赣州地域广阔，全市有290多个乡镇（街道），乡村教师、医护人员和基层干部等公共服务群体人员众多，住房紧张，条件简陋。此外，赣州市产业园区企业用工数量快速增长，产业园区住房配套不足，居住条件差、职住不平衡等问题普遍存在。

为解决新市民、青年人住房问题，2022年以来，赣州市筹集用于乡村教师、医护人员等基层公共服务群体定向

配租保租房4.3万套。“十四五”期间全市筹集产业园区保租房预计超过10万套，可满足20多万产业工人住房需求。

## 持续运营有压力 土地来源需拓宽

保障性租赁住房有效地满足了新市民的安居需求，但记者调查发现，用地紧缺、投资回报比不高、融资难等问题仍在困扰这一民生行业：

——用地紧缺。记者在调研中发现，在北京、上海等超大城市，发展保障性租赁住房面临的主要困难就是用地紧缺。

“大城市的土地资源稀缺，增加租赁住房不能完全靠新建。大部分需要靠非居住房屋的改建和转化，如闲置的工业厂房、存量商业办产资产等。”上海交通大学教授陈杰说，“我们在调研中发现，非居住类转化的租赁住房出租率高达90%左右，在很大程度上解决了职住平衡、供需适配的问题。”

——投资回报比低。“面对大量的筹建任务，土地是一大难题，资金是另一大难题。保障性租赁住房事业要实现可持续，需要企业可持续运营。”一家国企租赁业务负责人说。

保障性租赁住房作为一个微利行业，投资回报周期长、受宏观经济周期影响大，不少企业不愿参与其中，如非居住类房屋改造的投资回报周期在6年以上，在经营不出问题的情况下，净利润率仅为3%—5%。

贝壳租房租赁业务负责人告诉记者，根据贝壳在上海的实践，每间房装修费用约10万元，再加上其他成本，每个月仅几千元的租金，显然住房租赁是一个投资大、回收期较长，“利润都是抠出来”的行业。

——融资成本高，融资渠道窄。保租房运营商贷款难、贷款贵、退出难的难题一直存在。从事存量改造的运营企业一般不持有实物资产，只持有长期租赁合同，企业在没有实物抵押物的情况下，很难从银行等金融机构以信贷款的形式贷到足够资金。

不少受访基层干部认为，若无收益，保障性租赁住房就无法进入良性循

环。陈杰等业内人士建议，根据上海探索的经验，各地宜研究出台政策扩大保障性租赁住房范围，细化并尽快落地金融税收等优惠政策。

## 租得好租得稳 让新市民住得安心

针对多元化的租赁需求，各地正多措并举加快多层次租赁住房供应体系建设。

保障性租赁住房中的“一张床”产品，是上海住房保障体系的重要组成部分。“十四五”期间，上海将供应20万张床位，以及20万套租赁住房，着力为环卫职工、快递人员、家政服务人员、一线产业工人等城市不可或缺的、从事基本公共服务的人员解决“租得好”的问题。

在安徽省合肥市，2022年新招引高校毕业生首超30万人，今年预计将达35万人，一大批新市民和青年人的住房困难需要缓解。强化土地供应，单列保障性租赁住房用地供应计划；重点在房价较高、人口流入和产业集中的区域，增加小户型租金高品质的保障性租赁住房……合肥市多措并举筹集房源，缓解房源结构性供给不足，并尽力降低租赁成本。

广东确定广州、深圳、珠海、汕头、佛山、惠州、东莞、中山、江门、湛江10个城市作为全省发展保障性租赁住房的重点城市，根据常住人口规模、人口流入分布、公共服务设施配套和交通等条件，结合城市轨道交通站点和城市重点片区等情况，科学布局房源，加快发展保障性租赁住房。

利用企事业单位自有存量用地建设模式，以公开收购方式筹集模式，利用存量安置房转化模式……2021年至今，浙江省持续强化房源筹集，累计建设筹集保租房82.7万套（间），已完成“十四五”目标任务的68.9%。

近年来，我国持续完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。数据显示，今年全国筹集建设保障性租赁住房已完成约200万套（间）。近两年来各地已完成保障性租赁住房投资超过6000亿元，可解决近1500万新市民、青年人的住房困难。

2024年1月1日起

## 我国调整部分商品 进出口关税

经国务院批准，国务院关税税则委员会21日对外发布公告，2024年将调整部分商品的进出口关税。

根据公告，2024年1月1日起，我国将对1010项商品实施低于最惠国税率的进口暂定税率。其中，为加快推进先进制造业创新发展，降低氯化锂、低砷萤石、燃料电池用气体扩散层等国内短缺的资源、关键设备和零部件的进口关税。为保障人民生命健康，对部分抗癌药、罕见病药的药品和原料等实施零关税，降低特殊医学用途配方食品等的进口关税。此外，降低甜玉米、茭苳、牛蒡种子的进口关税。降低高纯铝出口关税。

根据国内产业发展和供需情况变化，2024年1月1日起，在我国加入世界贸易组织承诺范围内，提高乙烯、丙烯、6代以下液晶玻璃基板等部分商品进口关税。

为持续推进高水平对外开放，根据我国与有关国家或者地区签署的自由贸易协定和优惠贸易安排，2024年将对20个协定项下、原产于30个国家或者地区的部分商品实施协定税率。中国—尼加拉瓜自由贸易协定自2024年1月1日起生效并实施降税。

为支持和帮助最不发达国家加快发展，2024年继续对与我国建交并完成换文手续的最不发达国家实施特惠税率。为促进我国优势产品更好参与国际市场竞争，2024年将适当调整本国子目，增列装饰原纸、高端钢铁产品等税目。调整后，税则税目总数为8957个。

## 河北唐山港货物 吞吐量突破8亿吨



12月21日拍摄的唐山港京唐港区集装箱码头堆场（无人机照片）。

记者从河北省唐山市海洋口岸和港航管理局获悉，截至12月20日24时，唐山港货物吞吐量达到80645.09万吨，同比增长10.89%，标志该港正式迈入8亿吨大港行列。

## 山东多地降雪



12月21日，市民在山东省烟台市街头铲雪。

受强冷空气影响，连日来，山东省多地迎来持续大范围降雪天气。当地交警、环卫、园林等部门积极开展清雪工作，保障道路安全畅通和市民的出行。

本版文图据新华社