

部委动态

中央宣传部 全国妇联
发布 2022 年“最美家庭”先进事迹

本报消息 中央宣传部、全国妇联日前向全社会公开发布 10 户 2022 年“最美家庭”先进事迹。倪伯苍、秦亮、陈晓冬、勉莉莎、乔安山、刘军、马学仁、顾旭昌、蔡学岭、江米柱 10 户家庭光荣入选。他们中有银发夫妻网格员不辞辛劳，坚持为邻里排忧解难；有青年科技骨干夫妻共同参与国家重点工程建设，为祖国发展默默奉献；有夫妻携手返乡创业，助力乡村振兴；有多民族大家庭团结友爱、爱国拥军，传承优良家风；有祖孙三代以实际行动践行雷锋精神；有夫妻几十年如一日守护塞罕坝，书写绿色传奇；有的带头移风易俗，培育文明乡风；有的科学教子、勤俭节约，弘扬中华民族家庭美德；有的廉洁修身、廉洁齐家、对党忠诚，矢志不渝践行初心使命……他们自觉培育和践行社会主义核心价值观，把实现个人梦、家庭梦融入国家梦、民族梦之中，为国家发展、民族进步、社会和谐贡献家庭力量，充分展现了亿万家庭的时代风采，生动诠释了爱国爱家、相亲相爱、向上向善、共建共享的社会主义家庭文明新风尚。

人民银行 银保监会 调整差别化住房信贷政策

本报消息 人民银行、银保监会日前发布了关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知。通知明确，对于贷款购买普通自住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点。通知称，为坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实房地产长效机制，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，现就差别化住房信贷政策有关事项通知如下：一、对于贷款购买普通自住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。

二、在全国统一的贷款利率下限基础上，人民银行、银保监会各派出机构按照“因城施策”的原则，指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势变化及城市政府调控要求，自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款利率加点下限。

水利部 南水北调东中线调水量 突破五百三十亿立方米

本报消息 记者从水利部获悉：目前南水北调东线和中线工程累计调水量达到 531 亿立方米，已成为北京、天津等 40 多座大中城市 280 多个县市区 1.4 亿多人的主力水源。南水北调东中线工程累计为沿线 50 多条河流实施生态补水 85 亿立方米，为受水区压减地下水超采量 50 多亿立方米，全面助力京杭大运河百年来首次全线水流贯通。据介绍，水利部科学推进南水北调后续工程高质量发展，加快构建“系统完备、安全可靠、集约高效、绿色智能、循环通畅、调控有序”的国家水网，实现水利基础设施网络的经济效益、社会效益、生态效益、安全效益相统一。在优化东中线一期工程运用方案上，提升东中线一期工程供水效率和效益，优化水资源配置和调度，扩大东线一期工程北延供水范围和规模，置换超采地下水，增加中中线工程可供水量，提高总干渠输水效率。在加快推进后续工程规划建设上，重点推进中线引江补汉工程前期工作，深化东线后续工程可研论证，推进西线工程规划，积极配合总体规划修编工作。此外，水利部提出要完善项目法人治理结构，深化建设、运营、价格、投融资等体制机制改革，充分调动各方积极性；建设数字孪生南水北调工程，建立覆盖引调水工程重要节点的数字化场景，提升南水北调工程调配运营的数字化、网络化、智能化水平。水利部部长李国英表示，要锚定全面提升国家水安全保障能力的目标，继续扎实做好推进南水北调后续工程高质量发展各项水利工作，充分发挥南水北调工程优化水资源配置、保障群众饮水安全、复苏河湖生态环境、畅通南北经济循环的生命线作用。

让更多新市民和青年人安居乐业



在河北雄安新区容西安置房项目 D 标段施工现场，中铁上海工程局工人在忙碌地工作。

新华社 傅新春摄

坚持小户型、低租金，主要面向符合条件的新市民、青年人等群体

“终于有属于自己的厨房和卫生间了。50 平方米的一室一厅，每月租金 2000 元出头，和合租价格相差不大，环境却好许多！”四川省成都市南华佳苑保障性租赁住房项目现场，前来选房的年轻人王晖非常满意。推开房门，湖蓝色的窗帘，浅灰色的地板，沙发、茶几、衣柜井井有条，“小清新”的装修风格很符合年轻人的审美。“项目是统一户型、统一装修。租客可以签订 1 至 5 年的合同，租金按区域平均价格的 9 折执行，租赁期 3 年内不会涨价。”负责项目运营的成都高投资产经营管理有限公司副总经理李嘉玲介绍。近年来，我国加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。与公租房主要面

向城镇的住房、收入“双困难”家庭供应不同，保障性租赁住房主要面向符合条件的新市民、青年人等群体，一般不设收入门槛。同时，坚持小户型、低租金，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房。 “新市民、青年人等群体大多是刚毕业参加工作的大学生或外来务工人员，小户型、低租金房源既能满足他们的基本居住需要，也能最大限度降低租金支出负担。另外，在公共资源有限的条件下，以小户型为主的设计也能尽可能多地增加房源供给。”住房和城乡建设部有关负责人介绍。 2021 年末，我国常住人口城镇化率达 64.72%，流动人口 3.85 亿人，人口

向经济发达地区和城市群集聚趋势明显。浙江工业大学副校长虞晓芬介绍，目前在北京、上海、广州、深圳、杭州等大城市，租房人口占常住人口的 40% 以上。与庞大的租房需求相比，这些城市的住房租赁市场总体结构性供给不足。“市场租赁房源以个人散租为主，租赁关系往往不稳定。小户型、高价位房源供大于求，小户型、低租金房源供不应求，新市民、青年人‘买不起房、租不好房’的问题比较突出。”虞晓芬认为，加快发展保障性租赁住房有利于完善住房保障体系，进一步推进以人为核心的新型城镇化；也有利于合理释放购房需求，缓解房价上涨压力，促进房地产市场平稳健康发展。

主要利用存量土地和房屋建设，引导多主体投资、多渠道供给

加快发展保障性租赁住房，解决“地从哪儿来”是关键。大城市尤其是中心城区地段，土地资源稀缺、拿地成本高，容易推高房价和租金；郊区地块成本相对低，但通勤距离又较远。去年，大学毕业的林波搬入龙湖冠寓天津市南开区王顶堤店，看中的就是通勤便捷：“走路去公司上班差不多 10 分钟，最近的地铁站大约 600 米远，周末出门玩也很方便。”两年前，这里还是一家闲置许久的集体宿舍，如今却焕然一新，出租率保持在 97% 以上。“刚接手时，这里的房间设施老化，有的屋顶还漏水。改造成保障性租赁住房项目，既盘活了低效闲置资源，也能减少企业的投资成本。”公寓负责人介绍，项目正在申请执行民用水电气热价格，未来可以进一步降低企业运营成本和租客支出负担。 根据国务院办公厅印发的《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（以下简称《意见》），保障性租赁住房主要

利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设。 《意见》提出，进一步完善土地支持政策。例如，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，取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气价格按照居民标准执行；可将产业园区配套用地面积占比上限由 7% 提高到 15%；等等。 “主要利用存量土地和房屋建设，引导多主体投资、多渠道供给，是一种不同于以往保障性住房建设的新思路。”住房和城乡建设部有关负责人介绍，这改变了过去政府作为居住用地唯一供应者、房地产开发商作为住房唯一供应者的情况，“目前来看，农村集体经济组织、企事业单位、园区企业、住房租赁企业等各方面主体参与的热情都比较高。” 据统计，目前利用存量土地和房屋

建设的保障性租赁住房达到了 70%。在北京，今年在充分利用存量闲置房屋和企业自有用地建设保障性租赁住房的同时，拟供租赁住房用地项目约 307 公顷，近八成将用于建设保障性租赁住房；在厦门，部分闲置公有住房、安置住房等转为保障性租赁住房，1000 余套（间）专项提供给环卫工人、公交车驾驶员等基层一线公共服务人员。 保障性租赁住房，租得到还要住得好。屋内家具家电一应俱全，公共空间设置影音区、书吧、健身房等，24 小时保安值守……这些已经成为不少保障性租赁住房项目的标配。为了更好地满足新市民、青年人的居住需要，住房和城乡建设部制定了相应标准，提出集中式租赁住房可根据市场需求和建筑周边商业服务网点配置等实际情况，增加相应服务功能。如宿舍型租赁住房建筑内公共区域可增加公用厨房、文体活动等服务空间，房间内应加大储物空间等。

保障性租赁住房将成安心之选

■ 亢舒

近日，各地不断传出推进保障性租赁住房建设的消息。成都市 2022 年首个保障性租赁住房项目开租。“十四五”期间成都计划筹集建设保障性租赁住房 30 万套。北京市今年拟供租赁住房用地的 87 宗中，近八成将用于建设保障性租赁住房。 这些迹象表明，我国保障性租赁住房建设正在提速。作为我国住房保障体系顶层设计中三大类住房中的一类，旨在解决新市民、青年人住房困难的保障性租赁住房将成为重中之重。按照计划，“十四五”时期，40 个重点城市将新增保障性租赁住房 650 万套，预计可解决 1300 万人的住房困难。 保障性租赁住房发展将为住房消费发展提供支撑，进一步释放消费潜力。国务院办公厅近日发布《关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》，其中明确，扩大保障性租赁住房

供给。住房消费是居民消费的重要组成部分。过去，我国房地产市场售卖一条腿长，租赁一条腿短。随着保障性租赁住房建设的持续推进和住房租赁市场不断完善，住房租赁消费需求将日益旺盛。大城市的高房价会让很多较早购房的青年人背负沉重资金压力，而适当、安全和负担得起的保障性租赁住房可以让他们更轻松解决居住问题，有利于释放消费潜力，扩大内需。 未来，我国房地产市场分化或日益明显，人口净流入的大城市供需矛盾仍将十分突出。租住保障性租赁住房能让初到大城市的新市民、青年人慢慢攒钱购房。因此，发展保障性租赁住房有助于稳定房地产市场预期，合理释放购房需求，缓解房价上涨压力。 从长远看，发展保障性租赁住房还须进一步从供需两端发力。供给端，应提升多方参与保障性租赁住房建设的积极性。进一步发挥市场机制作用，引导多主体投资，多渠道供给，支持专业化规

模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。不同于传统房地产开发，发展住房租赁往往前期投入高，回报周期长，资金回报率低。为拓宽发展保障性租赁住房的资金来源，可通过降低土地、税费成本，发挥金融支持作用等，进一步激发企业参与保障性租赁住房建设的积极性。 需求端，推进保障性租赁住房建设应进一步完善公共服务。在大城市加大保障性租赁住房供给，能够为新市民、青年人提供更为稳定、长期、可靠的租赁住房，将有利于让租房成为安心之选。租房者也应树立长住即安家的理念，形成良好的住房租赁市场环境。同时，要进一步提升保障性租赁住房的居住体验，让他们住得进去，更住得好。这不仅需要提升房屋质量，优化周边环境，更应注重完善租赁住房的配套设施，以及推进租购同权，使广大租房者能享受到更均等的公共服务资源。 （据《经济日报》）

□ 核心阅读

住房问题关系民生福祉。“十四五”规划纲要提出，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。 如何让更多新市民和青年人安居乐业？作为住房保障体系的重要组成部分，保障性租赁住房有哪些特点？各地有哪些值得借鉴的经验做法？记者进行了采访。

财税、金融等支持政策多措并举 加快发展保障性租赁住房

广东省广州市白云区人和镇凤和村，既保留着青砖墙面、雕花屋檐的岭南特色，也融合了音乐吧、文艺杂货铺等时尚气息，昔日的空心村如今生机勃勃。 “这里原本有 200 多栋空置房屋，我们通过微改造方式，建设了保障性租赁住房，套均租金每月约 1300 元。部分旧房还用于发展商务办公、旅游休闲等项目，为凤和村带来人流与活力。”广东恒广投资有限公司副总经理许晓燕介绍。

对于租赁住房建设和运营来说，普遍面临初期投入大、回报周期长、融资成本高的问题。凤和村项目如何破解这一难题？许晓燕说，建设银行广州分行为项目整体改造提供了 5.5 亿元信贷支持，期限 10 年，利率 4.2%，“长期低息贷款大约能节省 3000 多万元的财务成本，保障了项目的顺利进行。”

今年 2 月，中国银保监会、住房和城乡建设部联合印发了相关指导意见，提出鼓励银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款；保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理等举措。

为了调动多主体参与保障性租赁住房建设的积极性，一系列支持政策扎实落地。简化审批流程，多个城市开展联审机制，缩短项目审批时间；加大财政补助，去年中央为 40 个城市在预算内投资补助了 28 亿元，今年还将加大中央财政补助资金的支持力度；降低税费负担，住房租赁企业向个人出租住房按照 5% 征收率减按 1.5% 缴纳增值税，企事业单位等向个人、规模化住房租赁企业出租住房，减按 4% 征收房产税。

“这些政策举措含金量高、力度大，回应了当前住房发展面临的一些突出问题，补齐了住房保障体系的短板，将让更多新市民和青年人租得到、租得起、租得近、租得好。”上海市房地产科学研究院院长严荣说。

“十四五”时期，全国 40 个重点城市初步计划新增保障性租赁住房 650 万套（间），预计可帮助解决近 2000 万人的住房困难。北京、上海、广州、深圳等重点城市，也都提高了新增保障性租赁住房的占比，普遍占新增住房供应量的 40% 至 45% 以上。

贝壳研究院高级分析师黄卉认为，加快发展保障性租赁住房，还要进一步明确保障对象和细化建设标准，并且探索制定科学合理的租金定价机制，“租金要低于同地段同品质市场租赁住房租金，但差距也不宜过大，否则企业容易亏损，不利于良性循环发展。”

今年 2 月，广州市住房和城乡建设局印发《广州市保障性租赁住房项目认定办法（征求意见稿）》提出，保障性租赁住房租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，具体由市场主体按照“企业可持续、市民可负担”的原则，结合享受的优惠政策，以及企业运营成本综合评估确定。租金每年涨幅不高于同地段同品质市场租赁住房租金同期涨幅，且不超过 5%。

还有专家提出，多重支持政策下，保障性租赁住房建设要注重因地制宜、有序发展，不能盲目推进。“接下来将推动各地建立健全住房租赁服务管理平台，加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督，强化工程质量安全监管。严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。”住房和城乡建设部有关负责人说。

（《人民日报》记者 丁怡婷）

相关阅读

保障性住房有哪些？

关于保障性住房，由于众所周知的政策原因，各地出现各种形式的房屋，概念也很混乱，接下来我们来厘清概念！

保障房（保障性住房）	
是指政府为中低收入、住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房、政策性租赁住房、定向安置房等构成。	
公租房（公共租赁住房）	
是指由国家提供政策支持、限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新进就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的公共租赁住房。公共租赁住房不是归个人所有，而是由政府或公共机构所有，用低于市场价或者承租者承受起的价格，向新就业职工出租；包括一些新的大学毕业生、退休老人及残疾人，以及一些从外地迁移到城市工作的群体。	
廉租房	
是一项旨在解决城市特困人口住房问题的保障措施。廉租房房源多样化，包括新建住房、空置楼盘、改造危房、老旧公房等。廉租房只租不售，主要面向城市特困人口（最低收入者），只收取象征性的房租。	
经适房（经济适用房）	
是指根据国家经济适用住房建设计划安排建设的住宅。由国家统一下达计划，用地一般实行行政划拨的方式，免收土地出让金，对各种经批准的收费实行减半征收，出售价格实行政府指导价，按保本微利的原则确定。经济适用房相对于商品房具有 3 个显著特征：经济性、保障性、实用性，是具有社会保障性质的商品住宅。	
保租房（保障性租赁住房）	

保障性租赁住房的公共性质是普惠性非基本公共服务，由政府给予政策支持，引导市场多方参与。保障对象是城市中住房困难的新市民、青年人等群体；实施区域主要在人口净流入的大城市和省级人民政府确定的城市发展；房屋建设标准以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主；要求租金低于同地段同品质市场租赁住房的租金。

以上几种租赁房屋之间的关系等式：

保障房体系=公租房+保租房+经适房+其它
保租房=集体用地+R4(租赁住宅用地)+产业园区配套+单位租赁房等

上海体系下几种租赁房屋之间的关系等式：

保障房=廉租房+保租房+经适房+其它
保租房=公租房+R4(租赁住宅用地)+产业园区配套+单位租赁房等