

新市民租房:从家事到国事

专家解读《关于加快发展保障性租赁住房的意见》

4月16日傍晚,北京市朝阳区望京西路一公交站,快50岁的安徽人金枝和27岁的湖北人马青正在等公交车回家。这是两个平时完全没有交集的人——金枝小学毕业,在附近一家外贸公司打杂;马青去年硕士研究生毕业,在附近一家高科技公司工作。但两人有共同的烦恼:怎么才能租到一间上班方便又便宜的房子?

这样的烦恼,也困扰着无数人。第七次全国人口普查数据显示,2020年全国流动人口为3.76亿人。随着城镇化进程的加速和流动人口规模的扩大,进城务工人员、新就业大学生等新市民、青年人的住房困难问题日益凸显。

为解决好这个问题,近日,国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》(以下简称《意见》),提出“加快发展保障性租赁住房”。

接受记者采访的多位专家认为,《意见》凸显了中央政府强调“房住不炒”、切实降低居民家庭住房负担的决心;大力发展保障性租赁住房,有利于降低中低收入阶层、新市民的住房负担。同时,需要用刚性的法律约束,确保这项利民的好政策真正落实。



1

新市民开销房租占大头 远离工作地租住通勤难

身穿浅咖啡色T恤、黑色休闲裤,挎一个单肩包,在公交站台,记者见到了准备坐车回家的金枝。她随丈夫来北京打工多年,目前在附近一家外贸公司打杂,月收入5000多元。她丈夫则在一家建筑公司工作。

金枝夫妇租住在北京市顺义区紧挨六环路的李天桥附近,属于城中村,每月租金900多元。工作日坐公交车上下班,每天单程大概需要两个小时。

金枝的两个孩子都在安徽老家,老大是女儿,已经结婚。老二是儿子,已经成年但仍是单身。夫妻俩没有在北京买房的打算,“不可能买得起”,只是希望能在北京多打几年工,给儿子赚结婚钱,给自己赚养老钱。

对金枝来说,夫妻俩在北京每月最大的一笔开销便是住房支出。“城里的房子太贵了,租不起,现在住得是远了些,但房租也便宜得多。”她告诉记者,在单位附近租一套建于二十世纪八九十年代的老房,一居室的月租金至少要6000元。与别人合租,一间房也要3000多元。

“望高租金兴叹”的金枝匆匆结束采访,上了公交车,赶回家做晚饭。

苦于高房租的不仅是金枝这样的打工者,在附近写字楼上班的马青也同样如此。马青去年7月从湖北武汉一所高校硕士研究生毕业,去年10月入职现在的单位。在确定入职后,她就开始在中介平台上查看工作地附近的租房房源。

“不查不知道,一查吓一跳,房租太贵了,当时虽然是租房淡季并且处于疫情防控期间,但一套两居室中的一个小间差不多要3000元。”马青回忆说,“我一个刚入职的新人,一个月才挣多少钱?”

经在北京工作的同乡建议,马青在北京地铁15号线顺义站附近租了一套两居室中的一间房,每月租金不到1500元。但通勤又让马青苦不堪言,“早晚高峰经常被挤成相片”。

后来,马青搬到一个距离地铁站有两公里的地方,通勤方式改成公交接驳地铁,全程大概一个半小时。

“对我这个初来乍到的‘北漂’来说,租房是个大问题。”马青说。

3

落实地方责任成为亮点 解决困难群众住房问题

金枝与马青正是《意见》所覆盖的人群。

《意见》明确,保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题,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租金。

包括明确保障性租赁住房的准入制度在内,《意见》从引导多方参与、坚持供需匹配、落实地方责任等5个方面明确了保障性租赁住房的基础制度。

在邹琳华看来,根据《意见》,人口净流入的大城市和省级人民政府确定的城市,可探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房;允许利用企事业单位自有土地建设保障性租赁住房,变更土地用途,不补缴土地价款等,“力度较大且可操作性强”。

根据《意见》,城市人民政府对本地区发展保障性租赁住房,促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题负主体责任。省级人民政府对本地区发展保障性租赁住房工作负总责,要加强组织领导和监督检查,对城市发展保障性租赁住房情况实施监测评价。

在赵秀池看来,“落实地方责任”是《意见》的最大亮点。保障性租赁住房建设,政策性非

常强,比如“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”,政府需要有所作为才能推动项目落地。

赵秀池认为,对于住房制度的安排,要根据不同的收入制定不同的政策,所谓高端有市场、中端有支持、低端有保障。

邹琳华认为,保障性租赁住房是一种全新的保障房种类,与共有产权房、公租房共同构成保障房体系顶层设计。从完善住房保障体系出发,各地政府有责任发展保障性租赁住房。

“住房保障,不管是将其视为一种社会福利,还是视为一种社会救助,对现代国家来说,主要的责任主体都是政府。”北京大学法学院房地产法研究中心主任楼建波说,从我国的实际情况来说,多年来,党和政府一直在做住房保障方面的工作。解决困难群众的住房问题,政府是住房保障的第一责任人,对于这一点大家已经形成共识。

楼建波说,根据《意见》,在中央政府和地方政府之间的责任划分方面,住房保障的责任主要由地方政府承担,这也符合我国的住房保障实际情况。

2

流动人口规模快速扩大 居住供给现结构性不足

对于众多来到大城市的流动人口来说,租房都是个大问题。

住房和城乡建设部官网近日刊文称,经过多年的发展,特别是党的十八大以来,我国累计建设各类保障性住房和棚改安置住房8000多万套,帮助两亿多困难群众改善了住房条件。

“随着城镇化进程的加速和流动人口规模的扩大,进城务工人员、新就业大学生等新市民、青年人的住房困难问题日益凸显,需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。”这篇文章说。

近日印发的《意见》明确提出:突出住房的民生属性,扩大保障性租赁住房供给,缓解住房租赁市场结构性供给不足,推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,推进以人为核心的新型城镇化,促进实现全体人民住有所居。

《意见》通过明确加快发展保障性租赁住房的支持政策,推动人口净流入的大

城市等主要利用存量土地和房屋建设小户型、低租金保障性租赁住房。

中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组组长邹琳华分析称,《意见》明确了保障性租赁住房基础制度和支持政策,凸显了中央政府强调“房住不炒”、切实降低居民家庭住房负担的决心。

“大力发展保障性租赁住房,有利于降低中低收入阶层、新市民的住房负担。”邹琳华说。

北京市房地产法学会秘书长、首都经济贸易大学教授赵秀池说,《意见》提出了“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”,对于未来住房保障体系的构建具有重大意义。

赵秀池认为,《意见》对于新市民、青年人是一大利好,他们在租房时,除了市场提供的租赁住房、公租房等之外,又多了一种保障性租赁住房可供选择,相当于给他们吃了一颗融入城市的“定心丸”。

4

政府责任需要刚性约束 亟须加快住房保障立法

在楼建波看来,对于政府在增加保障性租赁住房方面的责任,立法亟须跟上。“政府要发展本地区保障性租赁住房,不能仅仅是一种宣誓,需要法律的刚性约束。”

记者梳理发现,2019年5月,国务院办公厅印发的《国务院2019年立法工作计划》中,明确列入“城镇住房保障条例”,由住房和城乡建设部负责起草。

住房和城乡建设部负责人彼时透露,我国要加快推动住房保障立法,明确国家层面住房保障顶层设计和基本制度框架,夯实各级政府住房保障工作责任,同时为规范保障房准入使用和退出提供法律依据。

楼建波分析,我国对住房保障肯定需要立法,可以有3种模式供选择。第一种模式是专门立法,在法律层面出台住房保障法或者在行政法规层面出台城镇住房保障条例,对包括保障性租赁住房在内的各种保障性住房制度进行规范。

“第二种模式是制定统一的住房法,其中规定住房保障制度。”楼建波说,第三种模式是在现行城市房地产管理法、土地管理法等法律

中,规定住房保障相关内容,比如在土地管理法中规定保障性住房的土地供应等。

楼建波认为,从依法规范住房保障角度,我国亟须加快住房保障立法进度,但从我国住房保障领域的历史脉络看,住房保障形式经过二十多年的总结探索,目前仍处于发展阶段,从经济适用房到“两限房”,从廉租房到公租房,如今定型于以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。

“我们在住房保障领域经过探索,总结出成熟的住房保障经验之后,可以通过法规或法律形式将这些经验固化下来,形成我们自己的住房保障立法。”楼建波称。

在赵秀池看来,当前,住房保障制度改革仍在进行中,面对需求多样的住房保障问题,目前还难以用成熟的法律进行规范,而且各城市差异比较大。但经过摸索,我国出台城镇住房保障条例是迟早的事情。

“未来的城镇住房保障条例,应该包括保障主体、保障对象、保障标准、保障方式、准入退出安排、各方的权利义务等一系列制度安排。”赵秀池说。(陈磊 孙天骄)