



五年新增保障性租赁住房21万套

《青岛“十四五”保障性租赁住房发展规划(征求意见稿)》发布 明确将落实租购同权

让在城市打拼的新市民、青年人“住有所居”，城市发展才有活力。日前，市住房和城乡建设局发布《青岛市“十四五”保障性租赁住房发展规划(征求意见稿)》(以下简称征求意见稿)。按照总体目标，到规划期末，青岛市保障性租赁住房房源数量达到21万套(间)，占城镇新增住房供应总量的30%以上，新市民、青年人的住房问题得到有效解决。值得关注的是，征求意见稿中明确提出将落实租购同权，租房者可申请享受租房落户、公积金提取、子女就近入学、就业保障、基本医疗及公共卫生等便民服务。

构建“青岛特色”住房保障体系

保租房是重要发力点

近年来，“保障性租赁住房”成为多地住房发展规划的高频词。一方面，发展保障性租赁住房，有利于降低居住成本，释放消费潜力。另一方面，人口持续集聚，导致住房租赁需求不断增长。2020年末，青岛城镇人口已达到768.85万人，流动人口达到286.69万人，比2015年增长81.73万人，年均增长率6.94%。此外，根据抽样调查，未来以新就业大学生为主的新市民、青年人将逐渐成为新增住房租赁需求的主体，对单间及一、二居室小户型需求十分旺盛。随着新市民总体素质不断提高，租房“消费升级”日益明显，将更加注重租房品质、租房便利性、信息透明度、社区化体验及其他衍生服务。

按照山东省《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，确定济南、青岛等人口净流入的大城市，要以实物保障为主、租赁补贴并重，大力发展保障性租赁住房，努力实现职住平衡。然而，当前青岛市保障性租赁住房发展在供需结构、房源筹集、运营管理等方面仍存在一些问题。比如，保障性租赁住房居住品质、服务标准、管理规范等配套政策有待进一步完善。

此次发布的征求意见稿提出，“十四五”期间将构建青岛特色的住房保障体系。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，积极推进青岛市现有政策性住房归类整理，实现与国家住房保障体系对接。面向城镇户籍家庭供应的公租房，继续作为公租房管理；面向新市民、青年人等群体供应的租赁型人才住房、享受政府优惠政策且符合“小户型、低租金”的市场租赁住房等，归类为保障性租赁住房；面向有一定经济能力又买不起商品住房的群体销售的经济适用住房、限价商品住房、产权型人才住房和共有产权商品住房，归类为共有产权住房。

同时，建立健全保障性租赁住房制度。据悉，保障性租赁住房是由政府给予土地、财税、金融等政策支持，由市场多主体投资、多渠道供给的租赁型住房，套型面积以建筑面积不超过70平方米的小户型为主。保障性租赁住房主要面向本市无房的新市民、青年人，特别是从事城市基本公共服务的外来务工、新就业人员供应。

租房落户，子女就近入学

“落实租购同权”引关注

在规划实施保障措施方面，最引人关注的是落实租购同权。征求意见稿提出，将积极完善“租售同权”导向下的公共服务政策，依法办理房屋租赁合同备案的租房者，具备平等享受我市常住户口家庭基本公共权益的权利。租房者可凭《青岛市房屋租赁合同备案证明》等相关证明材料，申请享受租房落户、公积金提取、子女就近入学、就业保障、基本医疗及公共卫生等便民服务。

另外，计划中的保障措施还包括落实民用水电价格优惠政策，即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、用暖价格按照居民标准执行；落实税收优惠政策，对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费等。

■重点阅读

30%以上新增住房将是保障性租赁房

根据规划，“十四五”期间我市将新增保障性租赁住房21万套(间)，保障性租赁住房在新增住房供应中所占比例将≥30%；在租金管控方面，保障性租赁住房租金占同地段同品质市场租赁住房租金的比例≤90%；在社会效益方面，承租人满意度指标≥90%。

- 2021年，充分挖掘存量房源潜力，全市建设和筹集保障性租赁住房4万套(间)。
- 2022年，建立健全保障性租赁住房建设管理机制，完善保障性租赁住房建设、分配、运营等配套政策。全市建设和筹集保障性租赁住房4.5万套(间)。
- 2023年，稳步推进保障性租赁住房建设，实现保障性租赁住房统一纳入全市住房租赁服务信息监管系统管理。全市建设和筹集保障性租赁住房4.5万套(间)。
- 2024年，实现保障性租赁住房信息平台备案，推广保障性租赁住房租赁电子合同网签和自动备案。全市建设和筹集保障性租赁住房4万套(间)。
- 2025年，形成保障性租赁住房的有效供应，建立稳定的常态化配租机制，新市民、青年人阶段性住房困难问题得到有效缓解。全市建设和筹集保障性租赁住房4万套(间)。



多样化多渠道房源供应体系

包括五大“潜力股”

保租房房源从哪儿来？意见稿提到，结合我市土地供应实际情况，充分挖掘存量用房、存量用地潜力，通过新建、改建、改造、购买等方式，多渠道筹集保障性租赁住房房源。着重调动国有平台公司参与发展保障性租赁住房工作的积极性，在资金、土地等方面给予扶持。结合住房需求、土地资源等实际情况，差异化供应住宅型、宿舍型保障性租赁住房，有效增加房源供应。具体来说，有五个主要渠道。

一是利用集体经营性建设用地建设。推动集体土地有效利用，缓解城市居住用地供需矛盾，在尊重农民集体意愿的基础上，支持利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。农村集体经济组织可通过自建或联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房。

二是利用企事业单位自有闲置土地建设。对企事业单位依法取得使用权的土地，在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许用于建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式；允许土地使用权人自建或与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房，优先面向本单位符合条件的群体出租。

三是利用产业园区配套用地建设。在确保安全的前提下，可将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅；鼓励将产业园区中各工业项目的配套比例对应的用地面积或建筑面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房。

四是利用新供应国有建设用地建设。以公共交通便利为导向，以国有平台公司为主，通过划拨土地、协议出让土地、招拍挂整体出让租赁住房用地等国有土地供应渠道，集中建设或配建保障性租赁住房。

五是利用闲置住房和非居住存量房屋建设。闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房；用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

空间布局结合实际“分区施策”

四区(市)成建设“主力军”

征求意见稿还对我市保障性租赁住房的空间布局与分区指引进行明确。从数量来看，城阳区、西海岸新区、即墨区、胶州市将是保租房建设的“主力军”，其中，西海岸新区预期供应目标5.2万套，城阳区3.5万套，即墨区2.4万套，胶州市2.4万套。

对于市南区、市北区、李沧区、崂山区，要求深入推进城市更新，优化提升居住空间、环境品质，结合历史风貌保护、轨道交通站点，深入挖掘存量住房、腾空房屋改造潜力；支持符合条件的企业利用自有存量用地、存量用房新建或改建保障性租赁住房；充分利用集中建设、配建的方式筹集房源，支持与国有平台公司合作异地建设保障性租赁住房，弥补中心城区增量空间较少的不足，保障片区内人口流动和活力。

城阳区、西海岸新区、即墨区、胶州市计划实施以公共交通为导向的TOD开发模式，将住房布局和成熟服务配套设施、公共交通站点紧密结合，提高住房供需空间匹配度，推动职住平衡。以集中建设和配建保障性租赁住房为主，加强市区两级平台公司合作，并结合旧村改造、产业园区配套建设等方式，多渠道筹集房源。

平度市、莱西市适度发展保障性租赁住房，重点在姜山新城、新河、南村等产业片区新建保障性租赁住房，主要保障当地产业新区新市民、青年人住房需求，促进职住平衡。

观海新闻/青岛晚报 记者 董真