



“租赁+养老”试点,人大代表建议:

适度放宽 趸租审核标准

近期,一个被称为“趸租”的“租赁+养老”新模式,悄然在沪试点。在全市14个试点街道中,参与试点的老年居民,可以将自己的老房子交给由市房管局指定的国企,由企业将老房子装修后出租,与此同时,老年人则可以搬到指定的五个新城中的新房中,来改善居住条件。

徐家汇街道完成了上海首个趸租项目签约。居民张阿姨与女儿成了趸租的首批受益者,两人从34平方米的“老破小”搬进新城区80多平方米的精装两居室,并且每月还能收到承租方给予的两处房源的差价。

“趸租”模式,一方面让老年群体住上郊区新房,另一方面增加中心城区保障性租赁住房供给。“但在向老年群体宣传、开展趸租模式时遇到了一些问题,对实际操作和推进造成一定影响。在推行趸租工作中,对老年群体的资格审核过于严苛。”今年上海两会期间,市人大代表、徐家汇街道党工委书记万小岚建议,加强老年群体趸租模式,以改善居民生活条件。

她发现,当前,可以通过趸租

模式改善居住条件的是针对60岁以上、居住在一室户或一室半户内的老年人。然而在实际推进中遇到一些阻力:一是高龄老年人几乎无法申请,年龄超过75岁的老年人基本无法通过申请;二是对现有住房的房型要求较高,只能针对一室户和一室半户的房型可以趸租,却未将人均住房面积等作为辅助参考因素。

万小岚介绍,当前,可供老年群体选择的趸租房源有5处,经她实地调研发现,大部分房源小区外生活配套设施建设进度偏慢,已成熟的生活配套设施与房源地有一定距离,而老年人出行多以步行或公交为主,前往生活配套设施多有不便。“对老年群体的社交情感需求考量不足。”万小岚认为,当前,趸租模式更多考虑到老年人的硬件居住条件,如住房面积、配套电梯、医疗资源、交通便利性等,但对老年人的精神生活关注度偏低。在实地调研趸租房源时,没有看到供老年人娱乐的活动空间,周边的文娱活动资源也与中心城区有着明显差距,使得趸租房源对老年人吸引力偏低。

为此,万小岚建议,适度放宽趸租审核标准。在对趸租老年群体资格审核时,除了老年人年龄、房屋房型外,还应当增加辅助考量因素考量。一是考量老年人当前身体健康状态、是否与子女共同居住或子女是否看望便利等因素,可适当放宽参与条件。二是在房型审核时,不能只考量房型,更应当将家庭人口密度、房屋总面积等作为考量因素,如一些老年家庭虽然房屋面积较大,但家庭条件拮据的;家庭成员居住在一起,人均居住面积较低,房型不是一室户或一室半户、但房屋总面积偏小的;以及厨房卫生间虽是独用,但是“套外成套”的,这些也可考虑向其开放趸租政策。

万小岚建议,今后新增趸租房源应当提前配置完备生活配套设施,并为现有配套不够完善的房源小区开设公交短驳车线路,让老年人能相对轻松地前往附近配套设施。在趸租房源地公建配套用房开辟老年活动室,同时鼓励老年人抱团趸租,让老年人的日常社会关系能够平移至趸租房源小区。

本报记者 杨歆

市人大代表姜冬冬:

安居梦圆 人才近悦远来



对话代表

今年的《政府工作报告》中提出,要持续改善市民居住条件。坚持租购并举,健全住房保障体系。“施工图”如何高质量地转化为“实景图”,切实增进民生福祉?记者采访了市人大代表、普陀区委书记姜冬冬。

问:普陀区围绕“一套房”“一间房”“一张床”等不同需求,如何分层次、多渠道地解决好群众的住房问题,帮助群众实现安居梦?

答:“十四五”期间,普陀区将建设筹措保障性租赁住房32488套(间),形成供应21409套(间)以上。截至2023年底,已分别实现“十四五”总目标的77%和84%。

在筹措方式上,持续构建“多主体参与、多渠道保障”的保障性租赁住房建设筹措体系。在桃浦智创城板块,西部集团、城投公司、中环集团、中铁建公司等国资国企单位投资建设的4个新建项目正在抓紧建设,预计在2024-2025年可供应保障性租赁住房超过3528套(间)。在符合消防安全、房屋结构安全、人口管理的要求下,鼓励市场主体将闲置非居住存量房屋改建为保障性租赁住房,盘活存量房屋资源。

同时,针对一些对租金价格较为敏感、对通勤时间很重视的群体,比如快递小哥、家政服务人员、环卫工人等,积极打造“新时代建设者管理者之家”,供应价格控制在550-950元/月,突出低租金、可负担的产品定位,圆城市建设者管理者一个安居梦。

问:除构建多层次租赁住房供应体系外,如何更好地进行后续管理和提升租赁住房的生活品质?

答:一方面,我们将不断优化服务流程。上海正加快建立健全住房租赁公共服务平台,在“随申办”微信小程序、“随申办”App和支付宝

小程序均设置有“我要租房”服务专题。目前,普陀区的保障性租赁住房项目均可在平台上通过“地图找房”进行在线看房。

此外,普陀区还结合区情实际,为所有申请入住区筹公租房的各类申请对象设立统一办理窗口,基本实现只进一扇门、只取一次号、一窗口受理、一站式服务、一次性办好的服务承诺。

另一方面,将加强运营管理,提升人才安居幸福感满意度,让人才近悦远来。

问:《政府工作报告》中提出,要深入实施城市更新行动,以理念创新、方法创新推动城市更新模式创新。普陀区新年有何新动作?

答:2024年普陀区将结合自身实际,积极稳妥推进城市更新工作,努力形成更多城市更新的普陀经验、普陀样本。

稳步推进不成套职工住宅改造。2024年计划再启动实施约2.7万平方米。加快推进“城中村”改造。2024年要加快推进真如光明板块及岚皋粮库板块研究,拼好真如副中心建设“最后一块拼图”,进一步提升真如地区城市能级和核心竞争力。

着力推进老旧工业区更新。积极推进上海造币厂厂区更新提升,打造独具特色的“金融+货币文化”创新园区。持续推进老旧商业商务区更新。继鸿寿坊更新改造之后,今年重点推进利群时代超市和长征影剧院地块统筹指标、共同开展区域更新方案研究,适时推进规划调整工作。此外,还将依托真如古寺,打造历史商业文化复合型街区空间,持续推进真如特色文化商业街区改造提升研究,实现城市品质提升和风貌保护的双向共赢。

本报记者 宋宁华



两会影话

依法当宽则宽、未成年人保护、法律监督、反腐败……今天上午,市人代会审议两院工作报告。在开会休息时间,律师代表刘正东、俞秋静、金缨(左起)仍在热烈讨论报告中的专业问题。

本报记者 刘歆 宋宁华
摄影报道



律师代表热议两院报告

(上接第1版)我们要深入学习贯彻习近平总书记考察上海重要讲话精神,全面贯彻落实十二届市委四次全会精神,锚定新征程“建设什么样的上海、怎样建设上海”的战略指向,把服务实现习近平总书记擘画的宏伟蓝图作为鲜明主题和突出主线,以实际行动和履职成效,交出推动上海社会主义现代化建设的合格答卷。服务实现习近平总书记擘画的宏伟蓝图,必须始终坚持和加强党的领导,在坚定拥护“两个确立”、坚决做到“两个维护”中彰显政协担当;必须更好围绕中心、服务大局,在精准服务上海改革发展中贡献政协力量;必须广泛凝聚人心共识,在铸就团结奋斗澎湃合力中展现政协作为;必须全面赋能城市治理,在践行全过程人民民主中发挥政协优势。

胡文容最后说,让我们更加紧密地团结在以习近平总书记为核心的党中央周围,在中共上海市委

的坚强领导下,高举中国特色社会主义伟大旗帜,牢记嘱托、勇担使命、团结奋斗,为加快建成具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市,奋力创造令世界刮目相看的新奇迹作出新的更大贡献。

吴清在闭幕会上讲话,代表中共上海市委对市政协十四届二次会议胜利闭幕表示祝贺。他说,会议期间,全体政协委员以饱满的政治热情、昂扬的精神状态、强烈的使命担当,积极协商建言,广泛凝聚共识,充分展现了人民政协作为专门协商机构的独特优势,充分彰显了全过程人民民主的生机活力。

吴清说,去年底,习近平总书记亲临上海考察,发表重要讲话,作出重要指示,为新征程上上海加快推进社会主义现代化建设提供了根本遵循。希望政协学习好贯彻好习近平总书记考察上海重要讲话精神,按照中共上海市委十二届三次、四次全会部署要求,坚持

党的领导、统一战线、协商民主有机结合,进一步找准政协工作的主攻方向,聚焦建设“五个中心”、深化高水平改革开放、建设人民城市、提升文化软实力等重大任务积极建言献策,为上海在更高起点上深化改革开放和现代化建设汇聚更多智慧和力量。

吴清说,中共上海市委将一如既往重视、关心和支持政协工作,为广大政协委员履职尽责创造有利条件、提供更好保障。

应邀出席大会的市领导还有:李仰哲、赵嘉鸣、陈通、朱芝松、张为、陈金山、李政、郑钢淼、周慧琳、宗明、陈靖、张全、徐毅松、张小宏、刘多、华源、解冬、张亚宏、陈杰、陈宇剑、舒庆、彭沉雷、蒋卓庆、贾宇、陈勇、汪昱、张勇、焦占锋、王汉波、老领导陈铁迪、龚学平、殷一璀、吴志明等也应邀出席大会。在沪十四届全国政协委员应邀列席会议。大会在雄壮的国歌声中闭幕。

人大代表建议人性化精细化执法,破解基层治理难题

让“扰民树”回归“绿化树”

过去一年,12345市民热线小区绿化扰民投诉,居高不下。如何依法完善基层治理,以人性化、精细化执法破解难题,让“扰民树”回归“绿化树”?多位市人大代表就此提出代表建议。

一个小区,要迁移一棵扰民树,无论是几十户还是上万户,都要开小区全体业主大会?这其实是对法律的误读。“民法典第274条规定,建筑区划内的绿地属于业主共有;第278条规定有关共有和共同管理权利的其他重大事项,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。”市人大代表、市人大监察和司法委员会委员刘正东说,这些内容跟小区迁移树木没有太大关系,不能生搬硬套。

“首先,小区绿地虽属业主共有,但‘几棵树’显然不属于民法典第278条所说其他重大事项。目前,小区扰民树问题比较突出,随意提高申请迁移许可门槛,无疑雪上

加霜。”刘正东说,误读法律法规,机械执法,法律效果、社会效果都不好,不可取。

任何时候,基层治理,都要先抓主要矛盾。抓主要矛盾,首先要保障公民财产安全和居住安全。2015年,《上海市绿化条例》修订,明确若小区出现扰民树,严重影响采光、通风和居住安全,或者对人身安全、其他设施构成威胁,即可向区或市绿化部门提出迁移申请。

不过,在去年出台的居住区绿化调整办法中,多次提到由业主委员会就迁移或砍伐方案征求业主意见。想法是好的,但距离实际还是远了点。“可以预见,业委会对征求小区众多业主意见的畏难情绪,其他不相关业主‘用脚投票’的普遍现象,只能让扰民树问题更难解决。”刘正东说。

市人大代表、市人大社会建设委员会委员金缨说,市、区房管部门和街道要加强指导培训,帮助业委会提升专业能力;同时建立数据库,掌握全市各个业委会的运作情况。

本报记者 姚丽萍