



新思想引领新时代改革开放·大城新路

去年11月29日,习近平总书记到闵行区新时代城市建设者管理者之家考察。总书记强调,城市不仅要有高度,更要有温度。我们的社会主义就是要走共同富裕的路子。外来务工人员来上海作贡献,同样是城市的主人。要践行人民城市理念,不断满足人民群众对住房的多样化、多元化需求,确保外来人口进得来、留得下、住得安、能成业。

本报记者 杨玉红

在上海安一个小小的家,是很多打工人的心愿。2021年国家出台保障性租赁住房政策以来,上海加快保障性租赁住房建设,举全市之力构建“一张床、一间房、一套房”多层次租赁住房供应体系,跑出保障性租赁住房发展加速度,为来沪新市民、青年人和一线务工人员提供住房保障。

截至今年6月底,上海“十四五”期间已累计建设筹措保租房37.6万套(间),完成“十四五”规划新增总量的80%,在全国一线城市中名列前茅;加上“十四五”之前筹措供应的房源,已经累计建设筹措约51.3万套(间)、供应31.9万套(间),分别为“十四五”期末规划总量的86%和80%。

一张床

网约车司机入住新家

“最近半个月,我连续上夜班,白天在补觉,睡过头了,让你久等了。”昨日16时许,00后网约车司机赵炯凯略带歉意地解释。

赵炯凯是河南人,高中毕业后去北方某城市打工,做物业保安,月薪4000元左右。今年4月份,他来上海找老乡玩,被这座充满活力的城市所吸引,萌生了留在上海工作生活的想法。在老乡的引荐下,他顺利通过网约车公司的考核,成为一名网约车司机。

“留在上海工作,第一件大事就是‘找个住所’。”赵炯凯回忆,一开始他和3名陌生人在浦东近郊合租一间房,互相干扰多,经常休息不好,有时困了只能在车里打个盹。得知他的居住困难后,公司负责人提议他搬去闵行区新时代城市建设者管理者之家。

5月份,在公司协助下,他申请了“一张床”,每个月租金为500元,还享受公司100元补贴。“一个房间有4张床,每张床都挂着一块睡帘,让每个人拥有自己的私密空间。看见有人拉上睡帘,我会去共享区域看电视或做饭。”他说,共享区域有厨房、餐厅、洗衣房、阅读影音区等,令人感到温暖舒适。“在新家里,每个人都可以按照自己的作息生活。休息好了,我没有后顾之忧了,工作更安心了。”

“来自全国各地的、从事城市建设和基础公共服务的一线劳动者,是上海这座城市的重要组成部分,但他们普遍面临‘住得贵’‘住得远’等难题。”市房管局相关负责人介绍,根据一线建设者管理需求特点,上海积极探索在保障性租赁住房中升级打造租金可负担的“新时代城市建设者管理者之家”。2023年7月12日,上海首批“新时代城市建设者管理者之家”集中揭牌,推出一批月租金在500元至1000元的“一张床”。赵炯凯入住的闵行区新时代城市建设者管理者之家位于华润有巢公寓社区5号楼1—5层,提供138间“一张床”,其中,两人间56间、四人间82间。

新时代城市建设者管理者之家是本市“一张床、一间房、一套房”多层次租赁住房供应体系的重要组成部分,主要面向建筑施工、快递外卖、环卫绿化等城市建设和基础公共服务行业一线工作人员,以及新就业、创业的初创人员供应;以四人间、带有独立卫浴设施的高品质宿舍型为主;因地制宜配备公共厨房、公共餐厅、公共会客厅、共享洗衣房、公共充电桩等,满足入住对象各种日常需求;努力将入住对象上下班通勤时间控制在30分钟以内;按保本微利原则将每张床位租金控制在入住人员收入的10%—15%。

上海用“一张床”,温暖了赵炯凯,也温暖了更多奔跑中的“赵炯凯们”。2023年,上海已经筹措供应了新时代城市建设者管理

上海人民城市建设改革创新历程

保租房加快建设
追梦人安家上海

■ 徐汇区的保租房项目城开·汇社区

本报记者 刘歆 摄



■ 黄浦区的新时代城市建设者管理者之家“沁城居”设施齐全

本报记者 周馨 摄

者之家床位1.1万张,2024年将新增筹措供应床位3万张以上,并将其列为市政府为民办实事项目。

一间房

新市民安顿一家三口

新市民王健被调至上海分公司工作两年后,在新黄浦·筑梦城梅陇租赁社区租了一套50平方米的一室一厅,接太太和刚满周岁的孩子来上海生活。“因为带着孩子入住,我不仅关注社区内的配套和服务,也看重周边的生活设施。”王健说,附近一公里范围内商超、菜场、儿童游乐场等都有,满足了一家三口的生活需求。

“入住后,我最大的感受是,租客的需求被关注、受重视。”王健说,刚入住时有租客喜欢投喂流浪猫,给社区环境造成一定负面影响。后来,社区管家在周边安置了多个木质宠物房,引导租客在指定区域投

喂,既保护了社区环境,又照顾了一部分人与小动物亲密接触的需求;社区共享空间“以物交友”为主题的循环集市,为租客提供了互相交流的平台;管家定期组织城市漫步等活动,带领租客走出社区,感知上海的历史文化脉络。

为让更多新市民、青年人安居乐业,上海精准设计保障性租赁住房基础制度。一是准入广覆盖,申请对象不限户籍,不设收入线,基本准入条件是在本市合法就业且住房困难。二是租期更稳定,租赁合同期限原则上不少于1年、不超过3年;合同到期后,仍符合准入条件的可继续租住;除公租房外,其他保障性租赁住房不设最长租赁年限。三是租金可负担,面向社会供应的项目,初次定价在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下;面向本园区、本单位、本系统职工定向供应的项目,租金可进一步降低。四是户型小而美,根据新市民、青年人需求特点,精心设计户型,高标准配置公共

空间和配套设施,做到“小户型、全功能、悦生活”。五是公共服务全,承租人和居住使用人可以按规定办理居住登记、居住证或社区公共户落户(本市户籍),并相应享受未成年子女义务教育等基本公共服务;将保障性租赁住房全面纳入城市网格化管理、社区管理服务和物业服务范围。

目前,上海基本构建形成了覆盖保障性租赁住房规划、建设、管理、服务全生命周期的政策体系。2022年11月,市人大常委会审议通过地方性法规《上海市住房租赁条例》,特别设置保障性租赁住房专章,为保障性租赁住房规范管理提供法律支撑。

新探索

纳入应届大学毕业生

最近,华润有巢马桥AI店迎来了一批新租客——近百名2024届大学毕业生。这也是上海保租房今年启动的新探索:将应届大学毕业生群体纳入保障范围。

“此前,上海保租房申请条件之一是要有稳定就业。针对大学生的新需求,上海优化调整相关政策,毕业6个月内暂时没有就业的大学生,凭借毕业证就可以申请租金可负担、长期稳定的保租房。”市房管局相关负责人介绍,今年,上海多区组织开展保租房“毕业季进校园、用工季进园区”活动,受到应届毕业生热捧。

6月28日,徐汇区保障性租赁住房夏季(毕业季)供需推介会上,提供了2200余套可出租成套房源、500张宿舍型床位。短短四个小时内,72家单位和个人达成了1200余套房源和400余张床位的租赁意向。“我已经签约,选了嘉定区一个保租房社区的‘一间房’。”2024届毕业生陈晓婷说,房租在自己预算范围内,社区配有共享图书馆、健身房、自修教室等设施。

为持续扩大保租房受益面,上海细化落实了一系列支持政策——

在规划土地支持方面,上海创设了租赁住房用地性质(Rr4),单列用地计划,通过定向挂牌和协议出让等方式拿出优质地块,以大幅低于同地段商品住房的地价建设保障性租赁住房。已累计推出租赁住房Rr4地块233幅,规划总建筑面积1970万平方米,可建租赁住房约28万套(间),其中绝大部分为保障性租赁住房。上海新供应保障性租赁住房土地总量居全国主要城市之首。

在税费优惠和民用水电气价格优惠方面,上海每季度汇总各区项目认定信息,统一对接财政、税务、发改部门落实执行相关税费优惠政策。创新方式方法,将非居住用地上新建、改建保障性租赁住房项目执行民用水电气价格政策落实到位,截至6月中旬,近240个项目全部改造完成,进一步降低了企业运营和租户居住成本。

在金融扶持方面,上海每月汇总保障性租赁住房项目认定信息,对接人民银行上海总部和上海银保监局,落实保障性租赁住房项目贷款不纳入房地产贷款集中度管理的支持政策。积极推进保障性租赁住房发行REITs,打通保障性租赁住房“投、融、建、管、退”流程。2022年12月,以松江区两处保障性租赁住房项目为基础资产的华润有巢REITs上市;2024年1月,以杨浦区两处保障性租赁住房项目为基础资产的城投宽庭保租房REITs上市,成为目前市场规模最大、上海国资首单保租房REITs产品。

“十四五”期间,上海新增建设筹措保障性租赁住房47万套(间)以上,达到同期新增住房供应总量的40%以上;到“十四五”期末,全市累计建设筹措保障性租赁住房60万套(间)以上,使新市民、青年人的住房困难得到较大程度缓解。