



2024上海两会特别报道

# 如何让青年保租房更完善？委员们纷纷发声 政企合力，助青年安居上海

让青年安居乐业，先有安居才能乐业。去年习近平总书记来沪考察时专门考察了闵行新时代城市建设者管理者之家，这也让青年保租房问题成为今年两会现场委员们热议的话题。如何让青年保租房更加完善，更贴合青年心意？委员们也纷纷发声。

青年报记者 刘晶晶 陈嘉音

## 现状 中心城保租房存在缺口

市政协委员洪亮做过调研，发现一个问题，中心城区的保租房并不多，这就形成了一个矛盾——从上海情况来看，中心城区青年工作人口总量较多，但却存在较大的保障性租赁住房缺口，而上海城郊的存量住房反而没有足够的人口来消化，一些项目建在远离地铁站，甚至远离五大新城核心区域的地方，面临一定的空置率。“这就导致了供给端事实上存在总量不足、结构不合理的特征。”洪亮表示。

这种问题为何存在，仔细想想也不难理解。“中心城区土地成本高，改造成本高，运营成本高。对于企业来讲，必然会考虑到成本和收益之间的平衡问题，在郊区可能做得下来，在中心城区就没办法。”洪亮表示，现有保租房主要依靠企业承压运营，目前看，住房租赁的市场回报率偏低可能是最大制约因素，让企业参与的动力不足。

“大多数青年人上班还是在中心城区，的确存在缺口。所以中心城区就不能采取在郊区采取的方法，郊区可以新建，中心城区就要多多利用一些老的存量房，比如办公楼、老的废置的酒店宾馆，甚至一些学校废弃校舍等等，通过改造成适合居住的公寓房。”洪亮表示，同时一些偏远地区的保租房，还是要尽量考虑到青年人通勤需求，最好选在公共交通沿线，让年轻人可以选择住得远一点，但上下班还是足



浦江社区保租房。

青年报资料图

够便捷。

同时，他还发现，保租房需要更多的市场化运作。“市场化运作实际上是能够使这个项目长久健康发展下去的一个很重要的保障。因为现在做保租房的都是一些国有企业、央企，基于社会责任去做。怎么去把这件好事让更多市场主体更愿意接受？我认为可以借助一些金融工具，做一些这方面的探索，让保租房也能够有所盈利，促使更多企业加入进来，也让更多青年人受益。”

## 建议 加大市场化主体参与力度

这也是他在今年两会提交

《关于优化保障性租赁住房商业模式闭环的政策建议》的原因。“90后、00后等新青年群体对租房服务、物业服务等的需求层级也进一步提升。”洪亮建议，要鼓励企业聚焦运营和服务品质提升，在供给、运营和服务品质方面，企业需要做出更新和完善。

洪亮表示，首先要以满足青年住房群体的需求为出发点，通过完善的配套设施和多式多样的增值服务来吸引广大青年人入住和消费增值服务。同时他提出建立健全的住房运营监管机制，明确企业的责任和义务，加强对企业的监督和检查，促进保障其按照规定提供高质量的住房系统和服务。并建立

住房运营企业的信用评价体系，鼓励企业在住房运营领域进行创新，引入先进的技术手段，提高运营效率和服务品质，例如智能化管理系统、在线服务平台等，为租住房人群提供更先进的服务。

在加强市场化主体的参与力度方面，他提出，要通过政府制定相关政策，引导鼓励企业在住房运营领域进行投资，提供相应的支持和激励措施，例如税收优惠、补贴等，以吸引更多企业参与到住房运营和服务的体系中。洪亮建议，企业可以通过金融工具赋能，以“不动产投资信托基金(REITs)”等创新金融工具探索盘活住房租赁存量资产。

## 两会聚焦



市政协委员洪亮  
青年报记者 郭容 摄

“要以满足青年住房群体的需求为出发点，通过完善的配套设施和多式多样的增值服务来吸引广大青年人入住和消费增值服务。

要建立健全的住房运营监管机制，明确企业的责任和义务，加强对企业的监督和检查，促进保障其按照规定提供高质量的住房系统和服务。

——市政协委员洪亮

## 【声音】

### 要让保租房可持续发展

市政协委员王延华、陈皓、田赛男、黄迪南、侯文玉则表达了同样的看法，他们也向大会联名提交了一份《关于促进新时代城市建设者管理者之家工作可持续发展的提案》。

委员们建议，要明确部分保租房房源指标必须用于“一张床或多张床”产品。在旧住房拆除重建后的增量保租房源指标中，明确约定用于“一张床”产品的建筑面积比例，并允许对相关指标进行统筹。利用现有闲置的厂房、仓库或园区办公楼等进行简单的装修改造，以满足不同层级的城市一线劳动者需求。

“可以推动‘平急两用’公共设施转化

为保租房。”王延华表示，上海有约1.5万套“平急两用”公共设施房屋，根据市委要求，部分要转化为新时代城市建设者管理者之家。建议研究将已转化为新时代城市建设者管理者之家的“平急两用”公共设施，纳入保租房体系，或享受与保租房相同的补贴政策。

如何吸引青年人才留在新城？首先要让青年安居。市政协委员唐巍建议要优先发展高品质租赁住房并辅以政策突破。“要着力探索实施支持企业利用集体生产建设活动用地规划配套建设集体租赁产权住房、在重要轨道交通站点的周边地段优先选址规划布局建设城市公共集中租赁保障住房试点等举措。”他表示，除了价格和区位吸引外，还需要在教育等公共服务上进行实质性的突破。

### 让“建设者之家”惠及更多人

近年来，上海加大保障性租赁住房筹措建设力度，构建“一张床、一间房、一套房”多层次租赁住房供应体系。为了让这项民生工程更进一步，不少市政协委员带着他们的提案来到了市住建委的现场咨询处咨询，黄罗维也是其中之一。

“外来务工的年轻人，他为上海的发展作出了贡献，那么我们也应该要为他们提供服务。”黄罗维说。

新时代城市建设者管理者之家是上海在2023年开展的全新探索，主要针对一线务工人员，以及新就业、创业初创人员定向供应。目前这一项目受益人群相对较少，亟待扩大覆盖

面。黄罗维建议政府加大对包租房的政策投入，提高补贴标准，简化申请流程，让更多的年轻人受益。

此外，黄罗维还建议，政府关注年轻人的住房需求变化，及时调整住房政策。随着社会的发展，年轻人的住房需求也在不断变化。政府应该密切关注这一变化，及时调整住房政策，满足年轻人的多样化需求。例如，可以推出针对单身青年、新婚夫妇、育龄家庭等不同群体的住房政策，让政策更加贴近年轻人的实际需求。

他期待这样的“家”会越来越多，让他们能进得来、留得住、住得安、能成业。