# 杭州市余杭区多维创新探索住房保障体系新路径

　　为加快推进“住有宜居”公共服务提质增效，杭州市余杭区创新探索盘活存量安置房转化为保障性租赁住房（以下简称“保租房”），多维度建立健全住房保障体系，通过“政府引导+村集体配合+企业参与”模式，推动存量安置房租赁项目规范化、规模化、品质化。目前，CCB建融家园·永乐社区作为全区首个纳入保租房管理体系的安置房项目，计划8月正式启动招租运营工作，首期房源共计1531间，预计每年将带动永乐村农民获得租金收入2220万元以上。

　　大力推进项目筹建，满足多元居住需求

　　一是专班推进，完善机制。成立“1+4+N”区级住房保障工作领导小组，强化部门协同、形成条块合力，构建快速审批绿色通道，力争2025年前筹建保租房5万套；召开联审会议和工作推进会13余次，规范项目认定机制，提升项目筹建质量，逐步解决“非改居”项目认定、工业园区宿舍转化认定等10余个问题。

　　二是提前谋划，创新举措。创新房源筹集举措，着力在盘活存量安置房上下功夫，通过提前介入、整体谋划、加大财政支持等方式，抢抓安置房分房窗口期，引导闲置安置房改建，推动项目及时落地。经摸底统计，2023—2025年期间余杭区80方以下小户型的待分配安置房房源约3万套，可用于保租房改建的房源数量可观。

　　三是职住结合，精准布局。为契合新市民、青年人群生活需求，筹集的房源主要布局在“一点四区”，即轨道站点、商业商务区、产业园区、校区和医院院区周边，为承租人节约通勤时间，共享城市基础配套和发展红利。如CCB建融家园·永乐项目位于未来科技城核心区域，靠近智能小镇、菜鸟总部等多个产业园区，实现区块发展成熟、生活配套齐全、交通出行便利。

　　精确瞄准阶段需求，夯实项目落地基础

　　一是优化协同联动机制。健全完善与属地镇街协作配合机制，提升项目推进效率。如永乐项目由区住建局提供政策指导，仓前街道负责项目选址、运营单位等事宜，村股份经济合作社负责房源流转等。属地村社累计召开动员会10余次，组织86户村民签订房屋托管协议，5天完成房屋流转工作，有效保障权益最大化。

　　二是强化资金要素保障。因村民租金期望高、投资回报期长、财务平衡难等问题，永乐项目落地受阻。为争创试点项目，区住建局以永乐社区项目为实践案例拟定保租房专项资金补助试行标准，由财政提供一次性改建补助、由仓前街道每年提供租金补助，村民出资装修以及建设银行提供装修贷款金融支持，助推项目实施落地。

　　三是深化多方合作模式。永乐项目通过国企集中收储、村委统一装修、政府纳保补贴、建信专业运营、建行金融服务，融合政府、银行、企业、村委、村民等五方力量，打造集商业、长租公寓为一体的高品质租赁社区，从政府引导、政策扶持、金融支持、国企托底等多个层面推动项目落地，实现“多主体供给”“多渠道保障”。

　　示范推广优质运营，持续增进民生福祉

　　一是项目品质有保障。引入第三方运营机构，大力提升永乐项目运营“软实力”，在流动人口管理、规范消防设施、环境卫生管理、小区配套服务、数字化治理等多个方面取得突破性成果，提升租客居住体验。

　　二是持续发展助共富。通过项目整体品质提升、国有企业资源整合和运营商专业化运作等优势，有效提升项目价值和出租率，由企业承担租金波动带来的收益风险，极大提高村民租金收益稳定性，帮促带动村集体经济实现增长。今年，首期永乐项目预计将带动集体经济实现增长37.3%，达到2800万元。

　　三是试点经验全推广。支持企业发展租赁业务，不断积累项目试点经验，并在价格谈判、项目收储、整体改造、可持续运营等方面持续完善，形成可复制、可持续、多主体共赢的发展模式，做强做大租赁企业规模，促进项目健康稳定发展。目前，瓶窑镇、良渚街道、闲林街道等均有参照永乐经验的意愿，正处于村民意愿征集及运营商洽谈对接阶段。

住建部 2023-7-7