



研究院微信



天津滨海综合发展研究院
Binhai Research Institute in Tianjin

双周决策观察

2021 年第 23 期

(总第 228 期)

11 月 25 日印发

【特别关注】

多城保障性租赁住房供应提速

【部委动态】

对标国际中转港 临港获批沿海捎带业务试点

支持中小企业提升竞争力 深化新三板改革

我国新型城市基础设施建设扩大试点范围

首批 6 城市开展营商环境创新试点

【地方新政】

设立多个专项资金 前海出“大招”推进深港合作

上海启动市场准营承诺即入制试点

【形势分析】

浦东探索“一块地造三座城”城建新模式



天津滨海综合发展研究院
Binhai Research Institute in Tianjin

主办

天津滨海综合发展研究院

泰达图书馆档案馆

编辑

贺然 金敏毓 何莉娟

统筹

史继平 韩玉刚 马爱华

电话

022-66222942

传真

022-66222940

【特别关注】

多城保障性租赁住房供应提速

今年7月国家住建部《关于加快发展保障性租赁住房的意见》印发后，明确提出，“十四五”期间将以发展保障性租赁住房为重点。目前各地区、各部门推动发展保障性租赁住房取得初步成效，形成了一批可复制、可推广的经验。如人口净流入的大城市等在广泛深入摸底调查的基础上，从实际出发，因城施策，采取新建、改建、改造、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，切实增加供给。

特别是11月以来，多城加快保障性租赁住房的相关政策密集发布。除了设置硬性数字指标外，各地还发布了多管齐下的土地、金融等支持政策。随着多地加速推进保障性租赁住房建设，租赁市场的格局有望改写。

北京加快房源入市解决供需矛盾

11月24日，北京市十五届人大常委会第三十五次会议对《北京市住房租赁条例（草案）》进行第一次审议。草案一审稿提出，鼓励社会闲置住房出租，鼓励非居住土地建设或者非居住存量房屋改建租赁住房，集体建设用地上的租赁住房建设和农村宅基地上的闲置住房可依法出租。11月23日，顺义区首批利用闲置商业办公用房改建宿舍型租赁住房项目获批。据悉，天竺万科中心D座、万科28街区2#楼商业办公项目改建后将纳入全市住房租赁监管平台管理，预计将提供宿舍874间。值得关注的是，11月22日，北京市发改委、住建委发布《关于报送2022年房地产投资计划的通知》中，也提及加快推进公共租赁住房、集体土地租赁住房。

对此，贝壳研究院高级分析师黄卉表示，租赁住房作为一种刚需产品，具有“准公共物品”属性，需要得到重点保障。其中，集体土

地租赁住房的建设是保障性租赁住房的重要供给方式之一。北京市当前已经开工建设数十个集体土地租赁住房，即将陆续入市。

上海、广东、山东因地制宜明确新增租赁房源目标

11 月 23 日，上海也发布了《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》（简称“《实施意见》”），聚焦新市民、青年人的租赁需求堵点、痛点和难点，精准设计保障性租赁住房基础制度。

值得关注的是，上海还明确提出新增房源目标——将在“十四五”期间计划新增保障性租赁住房 47 万套以上，占同期新增住房供应总量的 40%以上；而在 2021-2022 年，上海计划建设保障性租赁住房 24 万套，完成“十四五”目标总量的一半以上。

与此同时，11 月 8 日，广东省发布的《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》也明确了数字目标，在“十四五”期间，广东计划筹集建设 129.7 万套；广州、深圳、珠海、汕头等地将作为重点发展租赁住房的城市，其中广州和深圳租赁住房用地占比不低于 10%。

此外，11 月 17 日，山东省政府新闻办在解读《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》中表示，2021 年，山东计划新开工保障性租赁住房 7.48 万套，目前已开工 7.49 万套；全省“十四五”保障性租赁住房规划目标初步考虑是 40 万套，其中济南 15 万套、青岛 20 万套。

在这些租赁房源大幅供应的数字背后，是各地推出相应的措施。中指研究院企业事业部高级分析师束端指出，上海在供给端落实了五条用地路径，在各地租赁政策中较有代表性，其中包括集体经营性用地及企事业单位自有闲置用地改变性质、企事业单位非居住存量房屋改建、产业园区中配套用房的比例提升（原比例 7%提升至 15%）、新供应居住用地配建（配建比例不低于 15%）。

而山东省也提出产业园区中工业项目配套比例由 7%提高到 15%，而且强调提高的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。

保障性租赁住房的门槛及租金

广东相关租赁政策在众多城市中很有代表性。据广东省住房和城乡建设厅相关负责人表示，保障性租赁住房主要面向无房新市民、青年人，不设收入线门槛。此外，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

而海南省在《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见（征求意见稿）》中提到，保障性租赁住房拟以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主。不过同时提到，可结合人才引进和三孩生育政策的实施，适当建设少量三居室、四居室房源，满足多元化住房租赁需求。

南京此前也提出，新建的保障性租赁住房以 30-60 平方米的小户型为主，鼓励在地铁上盖物业中建设一定比例的保障性租赁住房。

而在租金方面，上海在上述《实施意见》中提出，价格方面由房管部门建立健全市场租金监测机制，并加强对初次定价和调价的统筹指导（低于市场价九折以下）。

此外，11 月 11 日，青岛市发布的《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见（征求意见稿）》要求，租金标准按照不高于同区域房租的 80% 确定，原则上每 3 年调整一次；同时，为了防止“以租代售”，青岛拟要求运营管理单位不得一次性收取 12 个月以上租金，押金不超过 1 个月租金。

财税、信贷等支持政策多管齐下

从目前来看，对于保障性租赁住房，各地在土地、财税、金融、民用水电气方面提出了不同程度的支持政策。

其中，相比商品房市场，保障性租赁住房在金融政策上得到的支持力度更为明显。11 月 19 日，中国银保监会新闻发言人表示，10 月末，银行业金融机构房地产贷款同比增长 8.2%，整体保持稳定，其中投向住房租赁市场的贷款同比增长 61.5%。

近期，各地对保障性租赁住房加大信贷支持力度也是多管齐下。其中，上海提到通过长期贷款、发行债券和发行基础设施不动产投资

信托基金（REITs）等调动企业参与积极性。而海南则支持在保障性租赁住房领域发展房地产投资信托基金（REITs），鼓励规模较小的项目整合资产共同组建适度规模的REITs资产包，按照规范程序推动上市。

业内人士认为，发展保障性租赁住房是新市民、青年人为代表的流动人口实现城市稳定居住的关键制度之一。目前多地在保障性租赁住房方面已经有所行动，而且目标数据量化明确，支持政策清晰。不难想象，未来几年，随着住房租赁市场规模化发展，租赁市场的格局有望改写。（新京报 20211125）

【部委动态】

对标国际中转港 临港获批沿海捎带业务试点

11月18日，国务院发布关于同意在中国（上海）自由贸易试验区临港新片区（下称临港新片区）暂时调整实施有关行政法规规定的批复。

根据批复，国务院同意自即日起至2024年12月31日，在临港新片区暂时调整实施《中华人民共和国国际海运条例》《国内水路运输管理条例》的有关规定，在临港新片区内允许符合条件的外国、香港特别行政区和澳门特别行政区国际集装箱班轮公司利用其全资或控股拥有的非五星旗国际航行船舶，开展大连港、天津港、青岛港与上海港洋山港区之间，以上海港洋山港区为国际中转港的外贸集装箱沿海捎带业务试点。

《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区总体方案》明确，进一步完善启运港退税相关政策，优化监管流程，扩大中资方便旗船沿海捎带政策实施效果，研究在对等原则下允许外籍国际航行船舶开展以洋山港为国际中转港的外贸集装箱沿海捎带业务。上述两条例的调

整，为该项政策的落地扫除法律障碍，洋山特殊综保区将再度实现功能升级。

一直以来，国际中转水平是国际一流航运枢纽港的重要标志。《中共中央国务院关于支持浦东新区高水平改革开放打造社会主义现代化建设引领区的意见》提出，浦东要加快共建辐射全球的航运枢纽。研究在对等条件下，允许洋山港登记的国际航行船舶开展以洋山港为国际中转港的外贸集装箱沿海捎带业务。

在业内看来，法律障碍扫除后，还需有关方面的配套政策加持，上海港洋山港才可真正启动外贸集装箱沿海捎带业务试点。该业务的启动，意味着国内沿海捎带业务进一步扩围，将助力上海港打造世界一流的航运枢纽，代表中国更好参与国际竞争与合作。（上海证券报 20211119）

支持中小企业提升竞争力 深化新三板改革

国务院促进中小企业发展工作领导小组办公室印发《提升中小企业竞争力若干措施》，加强精准有效政策支持，营造良好发展环境，促进中小企业创新和专业化发展，提升中小企业竞争力。《若干措施》明确，深化新三板改革，发挥北京证券交易所服务中小企业作用，打造服务创新型中小企业主阵地。

《若干措施》着力构建中小企业良好发展环境，突出创新引领，转型发展，突出综合施策，精准施策，突出工作协同，务求实效。聚焦融资难融资贵、招工难用工荒、权益保护难、市场开拓难等长期制约中小企业发展的问题，从加强制度性安排、加大精准扶持力度、强化高效服务支撑、优化市场发展环境等方面综合施策，打通中小企业发展痛点堵点难点，激发中小企业发展活力。

《若干措施》主要包括五方面内容，一是加强创新支持。发挥国家制造业创新中心等创新平台支撑作用，推动大中小企业协同创新，

健全优质企业梯度培育体系。实施中小企业数字化赋能专项行动，开展工业互联网平台赋能深度行、智能制造进园区等活动。

二是优化发展环境。落实落细财税扶持政策，通过中央财政有关专项资金引导地方加大对“专精特新”中小企业的支持力度。推动各地发挥中小企业发展专项资金作用，鼓励地方根据形势变化，出台降本减负、援企稳岗等助企措施。依托大数据手段推动税费精准服务，帮助企业充分享受税费减免红利。

三是加强要素保障。加大融资支持力度，持续加大小微企业首贷、续贷、信用贷、中长期贷款投放规模和力度，创新金融服务模式。深化新三板改革，发挥北京证券交易所服务中小企业作用，打造服务创新型中小企业主阵地。建立健全中小企业信用信息归集、共享、查询、公开机制。加强对企业家的培养、激励和保护，大力弘扬企业家精神。建立中小企业职称申报兜底机制，加强中小企业人才供需对接，提升人才队伍素质。

四是提升服务力度。健全政府公共服务、市场化服务和社会化公益服务相结合的服务体系。加强与协会、商会、学会等社会团体的协同联动，发展志愿服务队伍。充分运用大数据、云计算等新一代信息技术，形成一批可推广的“数字+”服务模式。建设全国中小企业服务一体化平台移动端，为中小企业提供一站式服务。将每年6月定为全国中小企业服务月，推动营造全社会共同服务中小企业的良好氛围。

五是促进转型升级。提升中小企业绿色发展能力，支持开发绿色技术、设计绿色产品、建设绿色工厂，组织开展中小企业节能诊断。简化中小企业项目环评管理，缩小项目环评范围，减少现场执法检查次数。支持中小企业提升产品质量和管理水平，开展质量基础设施“一站式”服务行动，组织专家开展质量技术帮扶。完善中小企业管理咨询专家库，开展中小企业管理咨询诊断等活动。开展线上线下法律培训，做好企业国际化经营合规风险排查，组织专家出具专属评估报告，帮助企业提升合规经营水平。（证券时报网 20211123）

我国新型城市基础设施建设扩大试点范围

记者16日从住房和城乡建设部获悉，2021年，我国新型城市基础设施建设试点扩容，增至21个市（区），为加快推进基于数字化、网络化、智能化的新型城市基础设施建设，探索积累可复制可推广的机制模式。

住房和城乡建设部相关司局负责人介绍，2020年，住房和城乡建设部在重庆、福州、济南等16个试点城市开展首批新型城市基础设施建设试点，2021年增加天津滨海新区、烟台、温州、长沙、常德等为试点城市（区）。同时，还组织开展了城市信息模型（CIM）基础平台建设、智能市政、智能建造等一系列专项试点。

新型城市基础设施建设的重点任务包括：

一是全面推进城市信息模型（CIM）基础平台建设，形成城市三维空间数字底板，打造智慧城市的基础平台。

二是实施智能化市政基础设施建设和改造，对供水、供热、供气等市政基础设施进行升级改造和智能管理，提高运行效率和安全性能。

三是协同发展智慧城市与智能网联汽车，打造智慧出行平台“车城网”。

四是加快推进智慧社区建设，对社区设施进行数字化改造，实现社区智能化管理。

五是推动智能建造与建筑工业化协同发展，打造建筑产业互联网，发展智能建造新产业。

六是推进城市运行管理服务平台建设，提高城市科学化、精细化、智能化管理水平，推动城市管理“一网统管”。

该负责人说，新型城市基础设施建设试点工作开展以来，聚焦城市安全、社区建设、市政服务等民生领域，落地了一批新城建项目，形成了好的经验做法，带动了上下游产业链的发展，扩大了居民社区消费，在经济、社会等方面的效益逐渐显现出来。（新华社20211116）

首批 6 城市开展营商环境创新试点

日前，国务院印发《关于开展营商环境创新试点工作的意见》，明确在北京、上海、重庆、杭州、广州、深圳 6 个城市开展营商环境创新试点。对此，国新办近日举行政策例行吹风会，介绍营商环境创新试点有关情况。

据介绍，《意见》是在广泛听取市场主体和各方面意见建议、深入认证的基础上形成的，共提出 10 方面、百余项改革举措。举措主要包括进一步破除区域分割和地方保护等不合理限制，健全更加开放透明、规范高效的市场主体准入和退出机制，持续提升投资和建设便利度、支持市场主体创新发展，进一步提升跨境贸易便利化水平，优化外商投资和国际人才服务管理，加强和改进反垄断和反不正当竞争执法，进一步加强和创新监管，依法保护各类市场主体产权和合法权益等。

国家发展改革委法规司司长杨洁表示，上述 6 个试点城市改革基础好、积极性高，有条件、有能力率先探索，形成一批可复制可推广的制度创新成果。国家发展改革委将在试点基础上，及时总结经验做法，逐步在更大范围复制推广。

电子证照应用是广大市场主体最关心的话题之一。国家市场监督管理总局登记注册局局长杨红灿表示，目前已建成了全国统一的市场主体电子营业执照库，1.5 亿登记在册的市场主体可随时随地使用智能手机下载、出示、打印电子营业执照。以此次创新试点为依托，市场监管总局将继续推动电子营业执照跨区域、跨层级、跨领域应用，拓展应用场景，完善应用服务体系，将电子营业执照打造成便利市场主体营商的工具。

卢向东表示，创新试点工作坚持把创新行政管理和服务方式作为重中之重。探索可复制可推广经验是这次创新试点工作的基本要求，开展试点不是为了“栽盆景”，而是要多育良种、移植全国，促进我

国营商环境不断迈向更高水平。在具体实施中，将把握好改革的时序、节奏和步骤，确保改革平稳有序推进，取得实效。（经济日报 20211122）

【地方新政】

设立多个专项资金 前海出“大招”推进深港合作

继《全面深化前海深港现代服务业合作区改革开放方案》（以下简称“《前海方案》”）正式公布后，11月22日，深圳市前海管理局接连发布三个政策，通过设立多个专项资金，支持前海合作区在人才、深港金融合作以及产业集聚方面的发展。

此次前海发布的扶持政策主要有三项，分别是：《深圳前海深港现代服务业合作区促进产业集聚办公用房资金补贴办法》《深圳前海深港现代服务业合作区支持金融业发展专项资金管理暂行办法》和《深圳前海深港现代服务业合作区支持人才发展专项资金管理暂行办法》。

此次系列方案均将“推动深港合作”放在突出位置，其中，支持深港金融合作无疑是其中的重头戏。

《前海方案》提出，前海要进一步“提升国家金融业对外开放试验示范窗口和跨境人民币业务创新试验区功能”，要“在与香港金融市场互联互通、人民币跨境使用、外汇管理便利化等领域先行先试”。（上海证券报 20211123）

上海启动市场准营承诺即入制试点

23日，上海浦东新区、临港新片区启动以市场主体诚信为基础的市场准营承诺即入制试点，强化改革系统集成，改革紧紧聚焦市场需求，再造“放”“管”“服”流程。首批准营承诺即入制试点包括便利店、超市、饭店、咖啡馆、电影院（不含外资）、书店（零售）等10个高频行业，后续逐步扩大范围。对风险较大行业增加开业登记环

节，市场主体做出承诺获得行业准营资格后，在开展经营活动前至少5个工作日进行开业登记，确保市场主体开展经营活动前符合承诺条件。（央视新闻 20211123）

【形势分析】

浦东探索“一块地造三座城”城建新模式

“地上一座城、地下一座城、云端一座城”——近日，上海浦东正式启动金桥城市副中心建设。除了推进产城融合，还率先探索“一块地造三座城”的新模式。

在城市规划建设上，如果说浦东的陆家嘴是1.0版本，前滩是2.0版本，那么金桥城市副中心将成为3.0版本，要打造‘地上一座城、地下一座城、云端一座城’。

何为“三座城”？

“地上一座城”指的是地上不仅仅有办公楼、配套商业设施，还有高达3万平方米的“都市绿肺”；“地下一座城”的初衷是解决停车问题，在建设过程中释放了更大空间，不但配置商业设施、地铁、餐饮等内容，还设置了红绿灯，让人、车各行其道；“云端一座城”则利用数字技术，将“一屏观天下、一网管全域”的一体化管理平台纳入城市副中心建设总体方案。

“比如在一个密闭的空间里，如果发生疫情，可以通过大屏幕迅速锁定人群，按照病例、密接、密接的密接等将人群分为不同颜色，便于快速定位、分类处置、及时响应。”沈能说。

上海自贸区金桥管理局副局长严俊杰表示，造城不是目的，城市造出来要有产业支撑、有人居住。把握产业迭代趋势，以新能源、智能网联、自动驾驶为代表的“未来车”头部企业，近期纷纷落户金桥。（新华社 20211123）

双周决策观察

把握宏观前沿 洞悉基层创新 启迪新政新思



扫描二维码，敬请详看《BRI双周决策观察》电子版