

H 热点聚焦

策划: 胡婧琛

# 盘活存量资产吸引社会资本参与 首个保障性租赁住房REITs项目正式申报

保障性租赁住房发行基础设施REITs产品取得突破性进展。广东省深圳市人才安居集团项目近日已经报送国家发改委会，成为全国首个正式申报的保障性租赁住房REITs项目。

## 保障性租赁住房REITs工作得到大力推进

2021年6月29日，国家发改委印发《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知》，将保障性租赁住房纳入基础设施REITs发行的行业范围。

据悉，国家发改委投资司高度重视这项工作，通过现场调研、座谈研讨等方式，对重点项目加强指导，协助解决推进中的难点问题。例如，采

用“开门办公”方式指导支持深圳市人才安居集团推进保障性租赁住房REITs项目，现场调研北京市有关租赁住房项目，帮助重庆市发展改革委和项目单位等研讨解决相关项目的运营模式问题，积极研究上海市有关保障性租赁住房项目发行REITs的监管要求等。

深圳市发改委主任郭子平表示，该部门积极协助国家发展改革委提前介入、工作前移，帮助人才安居集团在2个月内完成了项目申报材料从准备到定稿的全部工作。在项目申报过程中，深圳市发展改革委与规划和自然资源、国资等单位通力协作，先后召开十余次会议，专项推进保障性租赁住房REITs项目存在的产权登记、资产划转等重点难点问题，并提前协调

解决了项目发行阶段的潜在问题。

住建部数据显示，全国已有近30个省(区、市)出台了加快发展保障性租赁住房的实施意见。“十四五”期间，40个重点城市初步计划新增保障性租赁住房650万套，预计可帮助1300万新市民、青年人等缓解住房困难。

深圳证券交易所副总经理李辉认为，当前推进保障性租赁住房REITs正当其时。“保障性租赁住房租金来源分散、持续稳定，与发行公募REITs的要求较为契合。”李辉说，“同时，保障性租赁住房REITs进一步丰富了基础设施REITs的底层资产类型，REITs的信息披露、交易扩容等机制，也有助于租赁住房行业的可持续发展。”

深圳是一个对保障性租赁住房需求很大的城市。根据第七次全国人口普查数据，深圳非户籍常住人口占常住人口的71%，市民住房呈现以租为主的特点。

深圳市住房保障署相关负责人表示，“十四五”期间，深圳计划建设筹集保障性租赁住房40万(间)，占各类住房建设筹集总量的45%左右。如此大规模的建设需求带来了较大的资金压力。

2020年10月发布的《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案(2020-2025年)》要求，依法依规开展基础设施REITs试点。

“深圳发行保障性租赁住房REITs，有利于盘活存量的保障性租赁住房资产，吸引社会资本参与建设，解决资金来源问题；有利于迅速增加保障性租赁住房供应，提升租赁住房企业的运营管理能力。”该负责人说。

深圳市人才安居集团是2016年成立的住房专营机构，已累计筹建各类保障性租赁住房15.8万套，其中保障性租赁住房约8万套，资产规模达1700亿元。该集团在“十四五”期间计划承担深圳三分之一的保障性住房建设筹集任务，亟需长期、大额、低成本的资金支持。

“当前，保障性租赁住房企业的融资模式以传统债务融资为主，加大了企业的债务负担，发行基础设施REITs可以盘活沉淀的保障性租赁住房资产，降低企业资产负债率，形成‘投资建设住房——REITs盘活资产——

回收资金再投资’的良性发展格局。”深圳市人才安居集团有限公司董事长赵宏伟说。据了解，安居集团本次项目募集的资金继续投资于深圳的保障性租赁住房建设，预计可新增保障性租赁住房2000余套。

“深圳市发展改革委高度重视基础设施REITs相关工作，目前深圳上报的盐田港仓储物流、招商蛇口产业园和协助上报的首创水务等3个项目已顺利发行上市，深圳能源东部电厂项目也已获得证监会、深交所受理。未来，深圳市发展改革委将坚持‘小步快走’，全力推动人才安居集团保障性租赁住房等基础设施REITs项目，研究在双碳、文旅、新基建等领域推出新项目，不断扩大项目发行范围。”郭子平说。

(作者: 余蕊)

## 补齐设施短板满足宜居需要

# 江苏实施城市更新行动

为更好新发展阶段城市工作，全面提升城市发展质量，不断满足人民群众对美好生活的向往，近日，江苏省出台《关于实施城市更新行动的指导意见》(以下简称《意见》)。

《意见》要求聚焦城市建设中的突出问题和短板，加快转变城市开发建设方式，进一步优化存量、提升品质、完善结构，坚持走内涵集约、绿色低碳发展之路，努力创造更加美好的城市人居环境。

《意见》明确了实施城市更新的重点任务：

实施既有建筑安全隐患消除工程。加强城镇人员密集场所、学校等公共建筑、老旧建筑安全隐患排查整治，加强城市危房和老旧房屋安全排查，重点对建筑年代较长、建设标准偏低、失修失养严重及其他因素产生安全隐患的房屋

进行集中拉网式排查，扎实做好解危工作。

实施市政基础设施补短板工程。持续开展城市燃气管道等管网更新改造和城镇污水处理提质增效。统筹防洪排涝工作，系统推进全域海绵城市建设和易淹易涝片区整治。推动城市生命线安全工程建设，建立城市水、电、气、桥梁、综合管廊、地下交通设施等风险监测、分析预警、联动处置的系统和机制，提升城市综合防灾减灾能力。

实施历史文化保护传承工程。坚持应保尽保、以用促保，活化利用历史建筑、工业遗产等，采用小规模、渐进式有机更新方式，在保持原有外观风貌、典型构件的基础上，通过加装、改建和添加设施的方式适应现代生产生活需要，打造品质场所、文化空间。

(白光迪)



4月16日18时许，随着最后一孔梁体成功就位，由中铁十二局承建的广汕铁路7标长沙湾特大桥425孔箱梁全部架设完毕。这标志着长沙湾特大桥实现全桥合龙，为下一阶段无缝轨道施工奠定基础。中铁十二局承建的广汕铁路7标正线长28.661公里。该标段海丰梁场承担了红阳特大桥、长沙湾特大桥、跨深汕西高速大桥，共17.07公里长，总计472孔箱梁的预制、架设任务。其中，长沙湾特大桥为全线控制性工程，全长14741米，跨海段长1564.6米，跨主航道处采用(90+180+90)米矮塔加劲斜拉桥，建成后将成为广东省最长跨海铁路特大桥。

广汕铁路全长206.2公里，设计时速350公里，全线预计2023年建成通车。通讯员 赵桂军 徐步齐 摄影报道

## 中铁国际南美分公司部署安全生产工作

本报讯(通讯员 韩明哲 景昆明)日前，中铁国际集团南美分公司召开党委(扩大)会专题研究部署安全生产工作。

会议指出，要深刻认识当前做好安全生产工作的重大意义和极端重要性，进一步树牢“两个至上”理念，严格落实安全生产“十五条重要举措”“五个必须”“六个重在”，统筹抓好生产经营、安全生产和疫情防控“三件大事”，推动企业实现本质安全，有效推进安全生产工作，坚决防范遏制安全事故发生。

会上，对安全生产提出了六个方面要求，强调指出要贯彻落实安全管理理念，要建立完善安全管理体系，要压紧压实安全管理责任，要全面排查安全管理风险，要完善应急事件处置预案，要持续加强新冠疫情防控。该公司总经理高政亮强调指出，要进一步提高政治站位，要进一步压实安全合规管理，要进一步提升管理水平，要进一步加大隐患排查，要进一步加强疫情防控，确保防疫和生产经营安全平稳。

下一步，南美分公司认真贯彻落实党中央指示批示精神和各层级安全生产会安排部署，结合境外安全管理工作实际，通过加强安全教育、开展安全培训、加强安全督查、推进隐患排查、开展应急演练、加强疫情防控等措施全面加强安全管理，为企业提供和谐稳定的运营环境。

(本报综合报道)

## 《北京市“十四五”时期城市管理发展规划》印发

# 新建建筑全面落实节能设计标准

本报讯 近日，《北京市“十四五”时期城市管理发展规划》(以下简称《规划》)正式印发。

此次《规划》明确了“十四五”时期的目标和任务，包括城市环境、市政公用服务、绿色低碳城市运行、安全韧性城市建设、智慧城市管理、城市管理体制机制等六方面。

《规划》提出，到2025年，城市管理领域各项事业取得长足发展，适应首都城市战略定位和国际大都市特点的城市治理体系初步形成。完成1.2亿平方米以上既有建筑智能化供热改造。地下综合管廊里程达到220公里，“马路拉链”和道路塌陷问题得到有效治理。

《规划》提出，把城市公共空间作为一个整体，加强规划设计、建设施工、管理维护全过程管控。充分发挥城市设计对街道环境塑造的精细化管控和引导作用，建立公共空间一体化实施机制。优化道路公共服务设施，持续推进“多杆合一”和电力箱体“三化”，实施道路架空线入地治理，鼓励在户外广告牌匾标识设施设计中融入区域文化元素。推动公共环境改造提升，健全精细化执法等环境管控长效机制。

《规划》明确以街区为单元开展城市更新，推动街区系统更新。从基础类、完善类、提升类三方面开展老旧小区综合整治研究出台老旧小区管线改造资金、手续办理、产权移交、后期运维管理等政策，降低老楼加装电梯涉及管线

拆改移成本；建立高效统筹工作机制，推进1亿平方米市属老旧小区水电气热管线改造。按照“十无五好”标准开展背街小巷环境精细化整治提升，着力打造精品宜居街巷。开展城乡结合部和城中村整治，推进美丽乡村建设，持续改善城乡环境品质。

在推进建筑节能升级，降低供热系统能耗方面，《规划》要求新建建筑全面落实节能设计标准，增加智能供热强制性条款。大力发展绿色建筑，推广应用绿色建材，推进老旧小区改造和公共建筑节能绿色化改造项目实施。推进超低能耗建筑示范，开展零能耗建筑研究。

在安全韧性城市建设方面，《规划》提出要全面开展地下管线普查和隐患治

理，今年年底前完成全市燃气安全排查和整治任务，2024年底前完成全市地下管线存量重大隐患治理。多举措预防道路塌陷，保障路面井盖安全，减少“马路拉链”现象发生。

《规划》还提出，推进建筑垃圾资源化利用。畅通土方砂石循环利用渠道，形成以固定设施为基础、临时设施为补充的建筑垃圾资源化处理结构，提升与建筑垃圾产生量规模动态适应的处理能力。增加建筑垃圾处置设施，除首都功能核心区外，其他各区至少设置1处装修垃圾处置设施。到“十四五”时期末，装修垃圾资源化处置能力满足处置需求。

(本报综合报道)

## 青海加强老旧小区改造工程质量安全监督管理

本报讯 日前，青海省住建厅出台《关于加强全省城镇老旧小区改造工程质量安全监督管理工作的通知》(以下简称《通知》)，进一步明确城镇老旧小区改造项目参建各方主体责任，强化城镇老旧小区改造项目实施全过程监管提出具体要求。

《通知》要求，各地住建部门按照“一区一方案”原则，充分征求群众意见，积极鼓励设计师、工程师进小区，按要求组织专业机构编制小区改造方案，并在小区适时公开，保障居民知情权、监督权。严格落实城镇老旧小区改造相关政策，依法依规履行工程建设程序，明确城镇老旧小区改造项目工程质量安全监管的责任主体和范围，加大对参建各方责任主体的质量安全行为监督检查

力度。同时，加强地下管线保护，完善施工现场安全警示设施，做好施工现场扬尘防治，按要求在施工区域做好相关防护措施。强化进场验收、见证取样和送检复试检测，确保材料合格后方可使用。并通过实物、样板和展板等方式向居民全方位展示改造材料、构配件、施工工艺以及改造效果。

此外，充分利用报纸、电视、新媒体等，加大城镇老旧小区改造质量安全宣传，让参与改造各方与小区居民及时了解相关政策要求；设立公开电话、邮箱或微信公众号等，畅通老旧小区改造工程质量安全问题投诉举报渠道，对群众投诉举报及时跟进调查并反馈处理结果，真正把老旧小区改造工程质量安全工程、舒心工程和宜居工程。

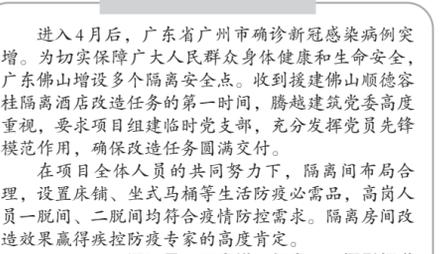
(王臻)

# 一马当先筑牢防线

## 同心抗疫，建筑人全力以赴(二)



4月11日，中国五矿紧急部署援建上海临港F16-02地块方舱医院，中冶集团在接到这一任务后连夜组织动员。4月12日，中冶钢构协调200名骨干力量与各兄弟单位火速支援进场。4月14日，中冶钢构项目团队完成援建任务。方舱总建筑面积30525平方米，设计总床位16100张，临时篷房56间。中冶钢构紧急承担了该项目的18间篷房，建筑面积约3万平方米。钟业 摄影报道



进入4月后，广东省广州市确诊新冠感染病例突增。为切实保障广大人民群众身体健康和生命安全，广东佛山增设多个隔离安全点。收到援建佛山顺德容桂隔离酒店改造任务的第一时间，腾越建筑党委高度重视，要求项目组建临时党支部，充分发挥党员先锋模范作用，确保改造任务圆满交付。



在项目全体人员的共同努力下，隔离间布局合理，设置床铺、坐式马桶等生活防疫必需品，高岗人员一脱一间、二脱一间均符合疫情防控需求。隔离房间改造效果赢得疾控防疫专家的高度肯定。通讯员 王家祥 何家丽 摄影报道



4月17日，龙元集团老西门新苑(B区)项目部62名建设者连续奋战20小时后，完成援建上海市卢湾区体育中心改建方舱医院项目。4月15日，集团老西门新苑(B区)项目部接到上海黄浦区安质监站紧急任务，要求派人援建卢湾区体育中心改建方舱医院项目。项目部迅速组织起一支62人的管理及专业队伍。4月17日，项目部建设者完成供电系统改造近400组，搭建置物架800米、供水系统及台盆改造5处，圆满完成任务。通讯员 余晨怡 摄影报道



“请居民们提前做好‘健康码’‘行程码’”、“请戴好口罩，保持一米距离……”。疫情就是命令，社区就是阵地。连日来，在各防疫卡点，同济集团志愿者们分成多个防疫小组，与现场负责人沟通衔接后，迅速进入“战疫”状态，引导群众扫码注册登记、核查双码、测量体温…… 祁童 摄影报道