

政策解读

# 打破政策“瓶颈” 解决新市民住房困难

## 解读《关于加快发展保障性租赁住房的意见》

新华社 王优玲

国务院办公厅日前印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，明确保障性租赁住房基础制度和支持政策。专家认为，意见的出台，解决了发展保障性租赁住房过程中所面临的土地、审批、财税、金融等政策瓶颈问题，将调动各方积极解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，促进实现全体人民住有所居。

意见提出了明确对象标准、引导多方参与、坚持供需匹配、严格监督管理、落实地方责任五项基础制度。意见明确，保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，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。

浙江工业大学副校长虞晓芬说，意见对保障性租赁住房的服务对象、租金安排、户型面积都有明确的界定，这对加快补齐住房租赁市场缺少小户型、低租金房源的短板，完善房地产市场供给结构有积极意义。同时，让新市民和青年人以相对较低的租金支出解决住房问题，能够避免高房价对消费的挤出效应，也有利于稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展。

第七次人口普查结果显示，2020年全国流动人口为3.76亿人，10年间增长了将近70%。我国的住房问题已

从总量短缺转为结构性供给不足，当前住房矛盾主要集中在一些人口净流入的大城市，适合新市民、青年人等群体租住的房源缺少，住房困难问题突出，迫切需要提供与其支付能力、居住需求相匹配的保障性租赁住房。

“要解决好规模庞大的新市民、青年人住房问题，各国的经验显示仅靠政府的力量是远远不够的，需要动员企业和社会力量积极参与，有钱出钱、有地出地、有房出房、有力出力。”虞晓芬说。

2019年底以来，住房和城乡建设部部署在沈阳、南京、苏州、杭州、合肥、福州、济南、青岛、郑州、长沙、广州、深圳、重庆等13个城市开展完善住房保障体系试点工作，重点是发展主要利用存量土地和房屋建设的、面向新市民的、小户型、低租金租赁住房，初步探索出一些经验，但普遍面临土地、规划、审批以及运行收支难以平衡等方面困难，亟须国家层面出台文件予以支持。

虞晓芬表示，与过去的住房保障模式不同的是，意见更重视通过政府给予优惠政策，激发出市场主体的活力，建立起“多主体投资、多渠道供给”保障性租赁住房的供应格局，进而推动住房保障主体从政府为主向政府、企业和社会力量共同参与转变，住房保障对象从户籍居民为主向常住人口转变。

在土地支持政策上，虞晓芬说，意见明确了利用集体

经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、非居住存量房屋和新供应国有建设用地五种建设方式相应的土地支持政策，尤其是明确利用非居住存量土地和房屋建设保障性租赁住房，不补缴土地价款，力度之大前所未有。

“这将充分调动起农村集体经济组织、企事业单位、工业园区、房地产开发企业等市场主体的积极性，盘活土地和房屋存量，形成多主体共同参与、共同供给的良好局面，有利于破解发展保障性租赁住房中普遍面临的项目获取难、土地成本过高、收益难平衡等问题。”她说。

她同时提醒，在政策落地过程中，各地要严防出现变相的房地产开发，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策，严格执行保障性租赁住房不得上市销售或变相销售，严格执行小户型、低租金的要求。

意见还细化了金融政策支持，简化了审批流程，明确给予中央补助资金支持，落实了民用水电气价格政策。

“这些政策的力度大、措施实、含金量很高，为解决建设资金不足和降低保障性租赁住房建设与运行成本提供了有力保证，政策支持体系体现了强烈的问题导向与鲜明的时代特色。”虞晓芬说，在意见的指导下，各地特别是大城市必定会积极扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，促进实现全体人民住有所居。

法治漫画



你问我答

## 儿子擅自为父亲顶岗发生伤害是否构成工伤?

有读者问：

我父亲受雇于个体工商户高某。两个月前，父亲因病无法上班，为不被扣除全勤奖金，而我正好无事在家，遂未经高某同意，私自顶替父亲上班。不料，我刚开始工作便不慎因地滑摔伤，并花去1万余元医疗费用。事后，基于高某没有为雇员办工伤保险，我曾要求高某赔偿对应损失，可高某以我不属于工伤主体为由，认为我不构成工伤。请问：高某的理由成立吗？

解答：

高某的理由成立，即你的确不构成工伤。

虽然《工伤保险条例》第二条规定：中华人民共和国境内的各类企业、有雇员的个体工商户应当依照本条例规定参加工伤保险，为本单位全部职工或者雇员缴纳工伤保险费；第六十二条第二款也指出：依照本条例规定应当参加工伤保险而未参加工伤保险的用人单位职工发生工伤的，由该用人单位按照本条例规定的工伤保险待遇项目和标准支付费用。即作为用人单位的确具有为员工办理工伤保险的义务，且如果违反该义务必须承担相应的赔偿责任，但其针对的主体只能是职工，也就是说前提在于伤者必须与用人单位存在劳动关系。

结合本案，个体工商户高某究竟应否对你承担工伤赔偿责任，关键同样在于你们之间是否形成劳动关系。如果形成，高某无疑应当承担工伤赔偿责任，反之则不必。判断用人单位与劳动者之间是否形成劳动关系，一要看是否有书面劳动合同；二是如果没有书面劳动合同，则要看是否存在事实劳动关系。

很明显，你与高某之间并没有书面劳动合同。那么，彼此之间是否存在事实劳动关系呢？回答是否定的：一方面，用工的前提在于用人单位与劳动者之间就用工问题达成一致，劳动者是根据用人单位的安排从事工作。而你根本没有与高某协商，甚至高某对你顶替父亲上班并不知情，更不用说达成一致；另一方面，劳动关系具有不可替代性，你私自为父亲顶班，只能说你系代替父亲付出劳动，并不等于你已经取代父亲的雇员身份，也不等于你父亲与高某的劳动关系暂时消灭或暂停，更不等于你与高某另行建立了劳动关系。

颜东岳

案例警示

## 虚构执行款支付事实规避法院执行罚款20万元！

余建华

面对法院的执行，被执行人一面表示积极配合，一面却伪造付款回单欺瞒法官。日前，杭州市滨江区人民法院对该名被执行人处以20万元罚款。

2020年9月3日，滨江区法院受理了一起合同纠纷的执行案件。按照法院判决，被执行人浙江某科技有限公司应当向申请执行人浙江某旅游产业发展有限公司支付20万元案款及利息。

立案后，执行法官向被执行人发出执行通知书、财产报告令、传票和风险告知书，同时通过电话联系被执行人的法定代表人朱某，告知其应履行的法律义务，以及不配合执行则可能面临的限高、失信等强制措施严重后果。在法官再三告知后，朱某表示本案的20万元案款已于2020年10月1日通过第三人浙江某电子商务有限公司在中国银行杭州某支行的账户代为支付，并提供了银行流水明细及国内支付方业务付款回单。

然而，经多方查询，未查询到2020年10月

1日付款人为浙江某电子商务有限公司，收款人为滨江区法院的国内支付业务付款回单的交易回单。经反复核实，发现被执行人所提交的回单右下方电子印章编号及左下方回单打印时间与银行流水对账单并不一致，均不是真实交易，第三人浙江某电子商务有限公司代为支付的账号银行流水明细中也无20万元款项的划付记录。

由于被执行人浙江某科技有限公司未按执行通知履行义务，且虚构付款事实，规避法院执行，在证据面前仍拒不悔改，滨江区法院作出对被执行人处以20万元罚款的决定。后该公司向杭州市中级人民法院提出罚款复议，杭州中院予以驳回。

风雨中送伞  
征途上护航

PICC 中国人民保险

本专栏由浙江医药股份有限公司新昌制药厂协办