2022 北京两会特别策划
纵深

申请式退租如何实现多方共赢？

城市更新，是在“老城不能再拆了”的深刻背景下提出的一条首都发展的新路径。在更新进程中，除了硬件的改造之外，最核心的问题是人的安置。“天地之大，莫先乎人”，所以才有了“平移腾退”“申请式退租”等鲜活的实践。从2019年西城区菜西片区启动首个申请式退租项目，这一创新机制不断深入，2022年，本市将推进老旧小区改造新开工300个、完工100个，开展2200户平房院落申请式退租和1000户修缮，到2025年，本市要完成首都功能核心区平房(院落)10000户申请式退租和6000户修缮任务。在2022年北京市“两会”拉开帷幕之际，北京青年报记者深入探寻在北京新总规提出的老城整体保护、减量发展的前提下，申请式退租的实践脉络，从这条脉络中，可以深深触摸到“以人民为中心”的力量。

2021年8月25日，东城区西草红庙街区申请式退租和恢复性修建一期项目启动签约

经过申请式退租，西砖胡同焕发新颜

(1)

“退租”是首都功能核心区平房(院落)改造更新的第一步。对于老百姓来说，申请式退租无疑是个新鲜事物。东城区住建委党组成员、副主任刘静韦接受北青报记者采访时说，不少老百姓刚开始观望、犹疑，原因之一就在于对政策不了解。这就需要一次又一次地对居民“瞻前顾后”。

所谓“瞻前”，就是告诉老百姓，老城保护福荫子孙的“大道理”；所谓“顾后”，就是要帮老百姓想好退路：政策早已明确，选择退租的居民可以拿到货币补偿，如果退租后没有住处，政府可为符合条件的居民对接购买共有产权房、租赁公租房。对于选择留下的居民，则通过申请式改善提升居住环境。总而言之，就是遵循“居民自愿、平等协商、公平公开、适度改善”的原则。

在采访中北京青年报记者注意到，党建引领在上述过程中起到了关键作用。从设立政府工作专班到成立临时党支部，“项目部+党支部”成为扎实推进申请式退租的重要模式。菜西片区退租的实施主体、金恒丰公司总经理高轶说，菜西片区属于“第一个吃螃蟹”，将某些人从“拆迁致富”的误区中扭转过来，成了第一个要直面的问题。为此，项目部专门设置一个月的政策宣讲期，区建委、区房管局、大栅栏指挥部、牛街街道等全体出动做群众工作。当时西城区16个委办局组成了菜西工作专班，每周二例行专班会，遇到问题当场拍板，“正是这种机制，对‘菜西模式’的成功起到了关键作用。包括申请共有产权房的申请人年龄、离婚年限等的限制都在专班的协调下‘具体问题具体分析’，打通了部分居民的思想顾虑，算明白了‘得失账’，从而赢得了最终38%的退租率。”

一路接手了砖塔胡同、西板桥以及钟鼓楼周边三个西城区申请式退租项目的德源尚嘉置业有限公司副经理裴臣在总结心得时，首先就提到了党建引领。“从砖塔胡同起，我们就成立了临时党支部来引领进度；再到钟鼓楼项目，更大发挥基层党员作用，党员反复入户，算明白账、摆利弊点。”裴臣说，三个项目下来，经历了从被动等待到主动升级服务的过程，从而带动了退租率一路攀升。

(2)

20平方米房子想换两套两居室，可以吗？家庭承租人故去，家中有多个子女，货币补偿怎么分……

一个个尖锐的问题抛过来，唯有用耐心、真心、贴心，方能将阻碍老百姓申请退租的绊脚石逐个清除。

在钟鼓楼周边退租中，83岁奶奶与儿子、孙子住着20平方米的房子，另外还有3个儿子。“奶奶就想着要两套两居室，说一大家子16口人都来，也能有个聚的地方。当得知满足不了这一条件时，就说不走了。”裴臣表示，为了免得奶奶事后后悔，项目部党员带队来回十来趟，反复给奶奶讲政策、说利弊，甚至召集了几次奶奶家的家庭会议：20平方米换两套两居是实现不了的，换一套80平方米的两居，改善程度之大已经不是一星半点，要为子孙后代考虑……正是在这种“跑断腿”“说破嘴”的努力下，奶奶终于在退租截止的最后一天完成签约。

办退租手续需确认家庭关系，但有的家庭成员在国外因疫情回不来，东城区建国门街道就辗转找到一家可以实行远程视频公证的公证机构，帮居民在线办理公证材料。

有的老人住在养老院，还有的在住院，不方便来现场签约，项目组就把签约服务送上门，甚至带着资料驱车近百公里去顺义帮居民签约……正如东城区建国门街道二级调研员吕殿宝所说：“只要有一户提出需求，我们都要付出百分百努力，让老百姓顺利签约。”

去与留均随人愿。2021年12月29日，市住建委和东城区、西城区政府联合印发《关于核心区历史文化街区平房直管公房开展申请式换租有关工作的通知》，明确了在申请式退租片区范围内开展申请式换租工作。申请式换租有两种方式：一是换走“房屋使用权”，二是租出“房屋使用权”，两种方式的目的都是试图找准并解决换租人“居住”和“利益”之间的平衡点问题。“退租”与“换租”，一字之差，却反映出“确权”的精准和对老百姓多元选择意愿的尊重。

(3)

对于留下来的居民怎么办？

北京青年报记者在采访中了解到，目前核心城区各个试点项目普遍采取的办法是提供“一院一策”“申请式改善”菜单，通过适度改善提升居住条件。

菜西社区醋章胡同39号的赵阿姨是申请式改善的首批签约户之一。房子在拆除自建房后，除了将厨卫和淋浴等相关功能单元内嵌到屋里之外，还通过局部搭建阁楼、浅下挖的方式，使赵阿姨家在原有房屋面积不改变的情况下，增加使用空间10平方米。在观音寺片区，目前也有一个申请式改善试点进入工程施工阶段。而钟鼓楼周边等项目下一步也将按照“一院一策、一户一设计”的原则，适度完善院内公共服务配套设施，改善居住环境。

总之，所有努力均围绕“居民自愿”这一大前提开展，当把“人”作为核心因素考虑的时候，老城整体保护就仿佛有了“魂儿”，一切工作就有了“总抓手”。

(4)

老百姓退租之后，腾出的空间又该如何发展？

北京青年报记者了解到，东城区目前已经探索在皇城景山街区一期项目三眼井片区划定一个大约4000平方米的示范区，计划对该片区内的整院、共生院、公共区域这三类空间按“一院一策”的方式分类改造，以此探路径、出形象、定标准。未来，扣住红色文化、皇城文化，皇城景山街区内将引入文化+金融+科技的头部企业入驻，不仅有服务企业交流的“景山会客厅”，还将打造红色文化馆，更将探索首都核心区平房区智慧更新模式，引入智慧管理。

项目实施主体、首开东成城市更新建设运营有限公司副总经理孙护军坦言：“示范区规模不大，希望以此探索出一条成熟路径，包括从前期的规划、审批、修缮，到后期的引进产业、运营，形成一整套机制，并为后续复制推广打造‘样板工程’。”

西城区培育胡同16号院的试点项目又给出了另一条全新的思路。走进培育胡同16号院，灰瓦黄檐灰泥砖，14间仿清式古建，一派古朴典雅。据项目方金恒丰公司副总高轶介绍，该院主体结构施工已经完成，到2022年6月份完成内部精装修。屋内将设有智能灯光、智能安防、智能空调等，让这一核心区共生院科技感十足。而这个院子里仅剩一户“共生”住户的杜先生在去年7月份，已经平移置换搬至培育胡同3号院内居住。据介绍，这个院子的改造得益于全市首例银企合作“促整院”模式。

据西城区住建委副主任朱洲介绍，所谓“促整院”模式，就是将银行社会资本引入进来，通过平移、置换、换租等方式首先满足居民改善居住条件的需求，同时将腾出的整体院落进行包装改造，其经济价值会翻倍提升，银行也因此可按比例分得收益。项目主导企业也能够获得微利。上述居民杜先生搬出16号院后，不仅居住空间大了近一倍，同时厨卫浴均入室，银行方面还承担了杜先生平移房源租金。可以说，银企合作“促整院”模式使得居民、项目方企业和银行三方都满意。

由此可见，核心区的街区更新在“老城不能再拆了”的根本遵循下，正在朝着《北京市城市更新行动计划(2021—2025年)》中所强调的“加快建立微利可持续的利益平衡和成本分担机制”的改革方向大步迈进。

文/本报记者 解丽 蒋若静
摄影/本报记者 魏彤 吕安琪

记者手记

申请式退租期待用政策创新破题

申请式退租既顺应了老城发展规律，蕴含着微更新、减量发展的内核，又是一个民生工程，彰显着城市的“温度”。

退租涉及百姓现实利益，撬动的支点就在于帮居民算好经济账。这背后，又需要一整套制度设计的支撑，从评估、退租、签约、选房、申请式改善到申请式换租，唯有以人民为中心、以问题为导向，方能让退租居民退得安心，让留住居民住得舒心，同时也使得老城整体保护真正以“人”为核心。

引入社会资本，可降低投入成本、平衡利益诉求、满足发展要求。对于企业来说，参与申请式退租是转型，也是机遇。诚如首开东成副总经理孙护军所言：“履行社会责任的同时，国企也面临从增量开发到减量发展的转型问题，企业肩负着‘探路’责任。”

万事开头难，申请式退租作为一个新鲜事物，必然会冒出许多现实问题。北青报记者在采访中发现，在政策层面，无论是审批、土地、产权、经营、税务都有与原有政策发生“龃龉”的情况，甚至出现“政策不交圈”现象：譬如住建部门允许腾退空间用于经营，但相关行业许可却办不下来，因此不少实施主体接受采访时呼吁在政策上打通“堵点”；在现实层面，申请式退租开展得比较好的多为政府直管公房，而核心区还分布大量的单位自管产，院落房屋产权复杂，对于“区域连片”推进城市更新尚需各级部门用政策创新来破题。

从更长远的时间维度看，申请式退租只是街区更新、老城保护的第一步。后续还要盘活存量资产、探索“微利可持续”，这既要处理好政府和市场的关系，“让政府的归政府，市场的归市场”，又要处理好老与新的关系，老院子要怎么修缮？如何引进产业？如何打造“共生院”……都要做出长远而系统的考量。

城市更新从来不是“运动式”改造，老城保护更需“绣花精神”。一方面，“风物长宜放眼量”，需要给予各方耐心和时间，另一方面，更要平衡好各方需求，实现老城保护、改善民生和地区经济高质量发展。申请式退租已然辟出了一条新路，我们期待在这条路上能看到更多的“风景”。

文/本报记者 蒋若静

百姓账本

百姓算账：“退租补偿款刚好购新房”

2021年12月9日，东城区建国门街道北极阁三条17号院的郑占元家，签完退租协议，“搬家”是他和爱人红梅近期的“头等大事儿”。对于这次西总布街区的直管公房申请式退租，郑叔叔期待已久。“我们想选大兴首创·美澜湾的共有产权房。退租后要交房，距离正式入住新房还有几个月，我们在同小区租了个差不多大小的房子临时过渡。”

郑叔叔在这老屋生活了60年，结婚、生子，都在这小小的12余平方米完成，用他自己的话说，“条件真不咋地”：厨房是临时搭的，上厕所得走到60米外的公厕，闺女成家后，回娘家都没地儿住。

这回，郑叔叔终于要如愿以偿，他们早就算好这笔“经济账”了。退租后，郑叔叔能拿到的补偿款有212万，这212万是怎么来的？郑叔叔原住房使用面积是12.7平方米，建筑面积是17平方米。补偿单价是每平米12.5万元，17平方米×12.5万元/平方米=212.5万元。再加上退租房屋装修、设备及附属物价值约为0.9万元，搬家奖励费约为1.8万元，最终补偿总额约为215万元。

因符合共有产权房购买资格，老两口决定用补偿款购置新房，一番比对，选了大兴美澜湾，此处的房价是2.45万元/平方米。老两口看中了一套86平方米的两居室，新房总价是210.7万元。

12月14日，老两口搬完家住进了在大兴美澜湾租住的“过渡房”。12月15日下午2点，郑叔叔将老房的钥匙交给了项目指挥部，经核查、确认，老房子上锁、贴了封条，郑叔叔说：“等补偿款下来，我立刻去售楼处交钱，盼着赶紧住新家！” **文/本报记者 蒋若静**

内存

申请式退租发展历程

●2010年，杨梅竹斜街成为市发改委选取的探索创新旧城改造新模式的四个试点项目之一，成为核心区第一个“平移腾退”试点项目。

●2015年，东城区以南锣鼓巷片区内的福祥、蓑衣、雨儿、帽儿4条胡同为试点，采用市区两级提供资金补助，开展申请式腾退。

●2019年，在北京市十五届人大三次会议上，市政府报告工作时明确提出，可“按照申请式改善、共生院改造的思路，推进核心区平房院落有机更新”。从此，申请式退租和共生院成为老城街区更新的重要路径。

●2019年4月25日，西城区通过了《菜市口西片老城保护和城市更新试点工作的实施方案》和《菜市口西片老城保护和城市更新试点项目组织实施方案》，6月，菜西“申请式退租”试点项目开始。最终实现275户居民退租，退租比例达到38%，此后“菜西模式”得以推广。

●随后，西城区和东城区的砖塔胡同、西板桥、大栅栏观音寺片区、钟鼓楼周边、景山三眼井片区、故宫周边、西草红庙街区等多个项目也启动了申请式退租。

●2022年西城将以什刹海片区、“南中轴”大栅栏观音寺片区、天桥片区为重点启动一批申请式退租项目；2022年东城区计划在国子监片区启动申请式退租。

●2025年，本市计划将完成首都功能核心区平房(院落)10000户申请式退租和6000户修缮任务。申请式退租已成为核心区城市更新、推动老城保护的一个长期政策。

编辑/张颖 李晓萌 美编/沙楠 责校/葛冬春