

社区改造 人才安居 产业发展

# 广东打造保障性租赁住房发展新模式

文/蒋雯菁

住有所居,也要住有宜居。解决新市民、青年人住房困难问题,许多城市不再以简单地提供容身之处为目的,在发展保障性租赁住房的同时,也探索出各种结合社区改造、人才安居和产业发展的新模式,走出一条楼宇经济与集体经济、社会管理兼容和可持续发展的道路,通过各种模式打造一批示范项目,形成可复制、可推广的经验,带动地区保障性租赁住房加快开展。



城品云荟—广州长腰岭保障性租赁住房项目



中山香寓·城南时光人才保障性租赁住房项目

## 城中村规模化租赁社区模式

作为人口净流入大市,广州和深圳同时承载着大量外来务工人员为代表的市民和青年人口,城中村出租屋是其中大多数人的第一落脚点。

据了解,目前深圳城中村租赁住房多数为二房东承租经营,占村内租赁市场 65%以上。早期行业对于房东资质、改造要求、经营标准、承租担保、纠纷处理等方面没有明确的行业规范,大多处于简单的“承租+出租”模式,距离“承租+策划+招商+运营+服务”全流程专业运营存在一定差距。

2018 年下半年,规模化住房租赁运营品牌“微棠”开始进入深圳市龙华区元芬新村进行规模化租赁住房改造运营,经过三年多的努力打造了微棠元芬租赁社区,逐渐摸索出“微棠模式”。在具体改造上,对元芬租赁社区超过 130 栋、面积超 14 万平方米的城中村住房进行了装修改造,房间内配齐家具家电,社区中提供有公共配套(公共客厅、公共厨房、健身房、乒乓球室、篮球场、自习室)、社区餐厅、公共活动广场。彩虹色的出租楼外立面、整齐划一的高空防坠网、时尚的文化广场、充满活力的彩虹道都为元芬租赁社区带来新的面貌。在运营管理上,微棠社区项目运营方通过引进物业管理、市政、环卫、绿化、工程、消防等各类型的专业技术人才,对元芬新村全域实行一体化规划,将整村规划设计为健康生活区、综合服务区、特色文化区、创新创业区和商业区,分期分阶段实施建设与改造。

在附近一家私企工作的刘先生 2022 年年初刚从城区的合租小区房搬入,他一开始看重的是小区系统化的管理模式和相对成熟的周边环境,但发现城中村里也有“小区”时,感觉可以试试看。“在完善的公共设施和成熟的商业环境基础上,还能够减轻租金等生活成本压力,很难想象可以住在这样品质好、服务好的村里”。坚持“小户型,低租金”使该社区成为众多青年人的宜居之所。

白云区的长腰岭租赁住房项目是广州市首批、白云区唯一一个利用集体用地建设租赁住房项目试点,主要面向附近园区职工、大专院校教师及毕业生出租。据建设运营方广州城投白云置业投资有限公司相关负责人介绍,小区内配备有卫生站、文化室、党群服务中心、健身室等公共设施,相对比较完善。有形的增值服务强化了新市民与社区的无形连接,通过实现“安居”可以让他们增强对广州这座城市的归属感和幸福感。该项目预计今年初可以直接拎包办理入住,且对租客没有户籍限制。

广州以城中村住房品质化提升,大力发展保障性租赁住房为切入口,结合自身实际,将社区改造与发展保障性租赁住房有机结合,探索形成了具有广州特色的“城中村”住房整租运营模式,不仅有效缓解新市民、青年人等群体的住房困难,同时对推进住房供给侧结构性改革、培育和发展住房租赁市场、促进经济社会发展起到良好的推动作用。

## 333 人才保障房管理模式

去年 7 月,中山市举行了 2022 年“香寓·城南时光”333 人才保障房线上抽签选房仪式,48 组共 97 名“333”人才选定了入住房源,实现了安居又乐业的人生小目标。

2021 年,中山启动“333”紧缺急需专业博士研究生引育计划,拟用 3 年时间引进选拔 300 名左右 30 岁以下紧缺急需专业的博士研究生充实到各级党政机关、企事业单位,为中山打造高素质专业化人才“蓄水池”。想要引育人才,为中山市高质量发展按下“加速键”,就需要拿出实实在在的配套措施留住人才。

为此,中山市委、市政府决定将原存量房源改造为“333”博硕士引育计划安居房。市住房城乡建设局启动“香寓·城南时光”人才保障房建设,为“333”博硕士引育计划人才提供“拎包即住”

标准公寓型人才住房,并认定其为第二批保障性租赁住房。同时还专门出台《中山市“香寓·城南时光”人才保障房管理和入住审批制度(试行)》,实行对该保障房的规范化管理。

据中山市住房和城乡建设局住保科负责人介绍,经过充分征求“333”博硕士的意见,从人才喜好和年轻化特点出发,该局对本批保障房装修质量、家具颜色、环保要求等进行了细致考量,不断优化方案,最终确定了交房标准,全力让人才在中山“住有所居,住有宜居”。建成后的“香寓·城南时光”也被认定为中山市首个市财政投资建设的保障性租赁住房项目。

同样是中山市首批通过认定的保障性租赁住房项目之一的生物人才谷公寓是为火炬区产业发展人才提供的精装修公寓,位于国家级生物制药基地中山火炬智慧健康小镇内,众多生物医药龙头企业都在附近。

健康小镇的建设和发展离不开人才,如何保障人才安居创业?做好保障性住房供给,是解决问题的重要一环。据介绍,为了给周边企业员工提供“拎包入住”的保障性租赁住房,该公寓文体设施齐全,商超餐饮配套完善,家具家电一应俱全,专业的智慧物管 24 小时服务,保证住户日常生活的安全和便利,力求为企业人才在中山顺心就业、安心工作、舒心生活提供高品质的住房保障。

## “旧村微改造+美丽乡村”产业发展模式

坐落在广州人和镇西北地区、机场高速路入口处的凤和村原本是一条典型的贫困村、空心村。2017 年着手改造之后,这里从城乡结合部村落空置的农民房摇身一变成为集公寓、餐饮、共享办公、村民艺术博物馆等于一体的宜居宜业宜游生态小镇。

2017 年“广州翼·空港文旅小镇”在此诞生。原本破败的老村屋、握手楼改造成了文创、办公、居住等空间,泥泞不堪的田间小路变成了干净平整的园

区路和风景如画的水景湖。同时还修筑了乡村艺术馆,引进深夜书房、非遗文创展览等,增强园区的文艺气息,将其打造成为远近闻名的“网红村”。如今的凤和村,让根植于此的老村民把乡愁留住,也让新市民获得了家的归属感。

广州市岭南特色美丽乡村精品示范村凤和村项目借助自身区位优势,秉承微改造理念,对市政配套、消防设施、小微水体、老村屋等进行重建、修葺,引入空港配套服务、非遗活化、创意旅游、研学教育、商业配套五大产业组合,着力打造宜游、宜业、宜居,充满岭南乡村韵味与城市热情的商旅生活小镇,创新地采用了“不征地”崭新乡村改造机制。目前,凤和村项目建设初见成效,吸引旅业、公寓、办公、商业、航空研学等 40 余家企业及商家入驻,为凤和村创造了许多就业岗位。其中经改造用于租赁住房的面积为 2.8 万平方米,改造房源合计 983 套。目前,一期(示范区)192 套已率先改造完成投入运营,出租率约 90%。

同时,为了提升长租公寓的出租率与经营效益,该村以建信住房系统为平台,引入专业运营机构,提升了长租公寓的经营管理水平。据凤和村相关负责人介绍,过去凤和村村民的人均月收入大约 3000 元,收入水平普遍较低。但自从实施乡村振兴战略,引进空港文旅小镇项目后,通过整租方式,村民们每年额外增加约 10.8 万元的租金收入,不仅可以为新市民、青年人提供一个温暖的家,同时也能够让村民们过上幸福的生活。

目前,该项目分两期走,空港文旅小镇二期已经开工,凤和村红二、向前、合龙三个经济社将迎来新的发展机会。其他没被纳入空港文旅小镇的区域,该村计划利用留用地开发政策,大力发展航空临空产业。“保障性租赁住房+产业发展”不仅为就业创业人群提供便捷、优质、低价的租赁住房,在创造美好的生活和工作环境的同时,也能够提高周边村落的经济水平发展和村民收入水平,带动产业、企业、人才集群集聚发展。