

最长可租 20 年



5 计划 将提供调查报告,举办设计运营大赛

为了把“女儿”“嫁”出去,珠江租赁公司也备好了“嫁妆”。

珠江租赁公司接管历史建筑后,除了进行房屋结构安全鉴定、建立管理台账和定期巡查外,他们还找了数据公司,调查昌华新街 12 号民居两公里范围的业态,商店月销售额,以及居民情况等,出具的调查报告系统描绘了昌华新街生活圈、消费圈的状态,提供了客户画像。

如你有需要,珠江租赁公司可提供这份报告给你参考,借以判断历史建筑的市场价值、合适的业态和定位等。

珠江租赁公司还为昌华新街 12 号民居做了改造方案,以便进一步了解历史建筑改造所需的成本和活化方向。“历史建筑要怎么样做好?我们也在思考和探索,珠江租赁也是第一次做历史建筑

的业务。历史建筑是宝贵的社会财富,现在在我们手里,市政府、住建局委托我们来运营,那我们就要承担起这个责任。”陈先生坚定道。

因此接下来,他们将不断和有经验有意向的你交流,倾听你的想法,并收集你的设计方案,还将会同市住建局有关工作人员和你们一起召开座谈会。

Chloe 说:“我们也想努力争取看看,在准备方案中,提交一个初步的运营策划案,简述建筑设计方案、承租用途,会上可以一起交流。”

若意向招募反响热烈,未来还将举办“历史建筑设计运营大赛”,“搞竞赛的目的是扩大影响力,让更多人知道有关历史建筑的保护和利用的举措,挺有意思,也有意义。”陈先生说。

如果你有兴趣活化盐运西一巷 14 号民居或昌华新街 12 号民居,快点联系珠江租赁公司吧,不要“走宝”啦!

联系人:珠江租赁公司张小姐

联系电话:19935105455

● 参考资料:

1. 《广州市第一批历史建筑保护规划》
2. 《广州市第四次文物普查汇编》
3. 微信公众号:BOOK 尊赏:《在昌华大街,寻找“西关中的东山”| 导赏回顾》

2 租期 国有历史建筑租赁期可延至 20 年

这两栋直管房历史建筑得以公开招募活化,得益于近年来从住建部到广州市都出台了促进历史建筑保护利用的扶持政策。

2018 年,广州被列入住建部第一批历史建筑保护利用试点 10 个城市之一,“活化一批历史建筑,形成可展示、可借鉴的实践案例,完善历史建筑的保护利用体系,建立健全活化利用机制”是其宗旨。

根据住建部通知,“拓宽资金渠道,保持资金良性循环。破解政府单一投入的资金模式,鼓励多元投资主体、社会力量和居民参与历史建筑保护投入和经营”。

根据《广州市历史文化名城保护条例》,市、区人民政府可以通过出让、出租等方式对国有历史建筑进行合理利用。

2020 年 3 月,广州市政府发布《广州市促进历史建筑合理利用实施办法》(下称:《合理利用办法》),给历史建筑活化带来“大红包”:

如延长国有历史建筑租赁期限最长为 20 年;可增加室内面积;街道办要为“住改商”出具地址证明;鼓励引入文化创意、民宿客栈等功能;可增设消防设施等等。

广州现有 815 处历史建筑,国有历史建筑共 260 多处,约占全部历史建筑的 30%,其中直管房 156 处,大部分都有租户居住。

2019 年,市住建局将多栋已腾空的历史建筑直管房交给了珠江租赁公司管理、运营。这是市属大型国有企业广州珠江实业集团有限公司的全资子公司,主要负责组织实施市属政策性住房和市场化租赁住房投资、建设和运营、管理、服务的国有专业化住房租赁公司。

市住建局相关负责人表示:“历史建筑的活化利用一定要跟社会和市场结合起来,因为最终都得交给社会用。我们希望这两栋历史建筑能被修好作为精品工程。”

3 租金 科技、文创、非遗可免一年租金

除了建筑现状,你最关心的是不是租金、租期、政策等与经济效益紧密相关的内容?

《合理利用办法》提出:国有历史建筑租赁期限最长为 20 年。

珠江租赁公司的主管单位广州珠江实业集团有限公司对国有物业的租赁期限只有 12 年,按规定,超过 12 年需要通过集团上报给市国资委。

珠江租赁公司租赁管理中心陈先生坦承:“年限是很多企业最关心的,而且年限也影响租金,没确定出租年限的情况下,没办法评估租金。如果这些基本条件不明确,客户没办法算自己的账,没有经济效益的情况下,没办法保护历史建筑。”

为了能实现 20 年的租赁年限,他正在向集团打报告,“最充分的理由是,通过拉长出租年限,保障客户收益的情况下,可以最大限度保护建筑以及合理利用。因为当租赁年限

拉得足够长,条件足够优惠时,可以把社会上比较优质的资本,有经验、有兴趣做历史建筑活化利用的客户引进来。”陈先生说。

根据《合理利用办法》,从事公益类的可予免租金;国有历史建筑从事非公益类的,租金标准以市住房城乡建设行政管理部门最新公布的房屋租金参考价(或有资质的社会评估机构出具的市场评估价)作为公开招租底价;其中从事科技孵化、文化创意、非物质文化遗产保护、中华老字号经营、岭南民间工艺传承、传统制造业展示以及市政府鼓励的其他业态,给予一年的免租金期,第二年开始租金减半收取。

Chloe 表示:“因为修缮投入的成本很高,希望租期能长一点。”

据了解,两栋历史建筑已做测绘、建档和房屋结构安全鉴定,两栋房子都存在一定的结构问题,需要先进行专业性修缮加固。

4 业态 不建议做直播间、餐饮

有不少投资人都关心珠江租赁公司对历史建筑的改造和维护有什么要求?经营范围是否有限制?接下来就带你了解清楚珠江租赁公司制定的“游戏规则”。

据陈先生介绍,首先,需要你对历史建筑感兴趣,这样才能保护好它,“我们会优先考虑有历史建筑运营经验或者正在运营历史建筑的意向方。”陈先生说。

只有情怀还不行,你要从经济效益层面考虑活化的业态,在陈先生看来,如果没有经济效益,可能做两年就维持不下去了,这同样没办法保护好历史建筑。

对于这两栋建筑未来的业态,陈先生表示:“原则是尊重承租人意向,我们只有负面

清单,没有限制他们要做什么。”

负面清单规定,禁止用历史建筑做仓库和物流公司,不建议做直播间,也不建议用做餐饮,因为两栋建筑在历史上都不具备餐饮功能,历史建筑难以承载大体量厨房配置。

除了商用以外,如果你想租下来自住,陈先生表示他们很支持,“小栋建筑像昌华新街 12 号民居如果恢复住宅功能,可能会比较接近历史。”

如果前面的条件你都能满足,珠江租赁公司还建议你聘请的施工队要有历史建筑或古建筑的修缮经验,“如果有文物保护工程施工资质,那我们让他们修缮历史建筑也能更放心。”陈先生解释道。

6 意向 多为复合型民宿、设计办公

据珠江租赁工作人员介绍:目前真正有意向的客户有 10 多家,部分意向单位愿意带着设计方案来洽谈,多是独立型的设计公司,自己有设计团队。

据了解,目前客户的意向业态基本是居住、复合型民宿、设计类的办公场所、非遗或艺术品展览等。其中愿意带着设计方案来洽谈的意向单位里有 3 家的业态是复合型,做展览、轻餐饮和办公。

而在珠江租赁工作人员看来,盐运西一巷 14 号民居有 4 层高,适合做办公或加一些轻餐饮、展览的融合型用途,昌华新街 12 号

民居 2 层高,还带一个院子,适合做民宿。

Chloe 在参观盐运西一巷 14 号民居和昌华新街 12 号民居后也跃跃欲试:“盐运西一巷 14 号民居的原格局就很适合做民宿,因为它有很多房间,一层差不多有 4 到 5 间房。也可以一楼做烘焙,二、三、四楼做民宿或集展览、会议室等多功能空间。昌华新街 12 号民居也不错,步行可达永庆坊。”

她又担心“但是感觉这两栋建筑太好看了,应该也有很多大公司想要吧”。除了上述问题外,投资人还关注住宅改商用能否拿到营业执照。