

# 破解城中村租房痛点 链接国企民企

广州白云番禺探索城中村出租屋优化方案

白云



■装修后的云腾公寓独具一格。



■云腾公寓一房一厅户型样板间。

新快报记者 李应华/摄

## 国企来当“二房东” 在四条城中村试点

从白云新城的云城西路往里走不到5分钟,新快报记者就来到位于萧岗北门外街12巷13号的云腾公寓(萧岗店),这里主打户型是一房一厅,每户约30平方米。改造后的公寓环境焕然一新,在颜值和舒适度上有了极大的提升,外墙统一用米白色油漆,阳台飘窗则是外灰内橙,配色风格比较现代,在周围一片城中村自建房中分外抢眼。

新快报记者探房发现,公寓内部家具、家电一应俱全,每户都装配智能门锁,有独立的洗手间。公寓交通便利,下楼就有停靠地铁站的接驳公交。紧邻百信广场、凯德广场等商超,生活也很便利。

据了解,为满足不同的需求,云腾物业在萧岗村打造的公寓共76套,包含两房一厅、一房一厅、单间等多种户型,租金从600元到2700元不等,每种户型均配置全套家具,拎包入住。同时,负责运营的云腾物业还提供专业化的管家式服务,可以为广大青年人才解决“安居”的问

题。据悉,这种由国企整体承租城中村出租屋升级优化的措施,目前白云区萧岗、大冈、大朗、大源四条城中村均开展了试点探索,在萧岗就有6栋出租屋被云腾物业整体承租。

这些出租屋入住服务有哪些?新快报记者了解到,公共区域每日清洁卫生,电器、家具损坏维修等都是公寓管家的服务范围。除了服务,租客最关心的当然就是租金了,以记者走访的该栋公寓为例,30平方米左右的户型每月租金1200元。附近中介介绍,萧岗村周边村民自出租的同户型最便宜的四五百元,不过就是位置要更往村内,带装修就要往上加一到两百元,目前村内也有公司运营的整租“二房东”,租金也在1300元以上。

新快报记者走访的这栋公寓除了两个样板间,目前已经全部出租,住在4楼的小金入住两周不到,他的工作地点就在白云新城,“如果要在附近租商品房就太贵了,刚出来工作承担不起,之前也看

过这附近一些出租屋,有些便宜的条件又不大好,我还是希望能住得舒服一点,这里虽然价格比其他出租屋要贵一些,但也可以接受。”他向记者解释,加上出租方是国企,觉得比在外边承租其他“二房东”的要有保障一些,“从出租登记就能看出来,他们都很关注我在村里办了登记没有,一直有在强调如果还有其他人人住也要办登记这件事,让我对住同一栋楼的人也比较放心。”

将物业整体出租给云腾物业的屋主则表示,由于是第一批试点,云腾物业方面的报价给予了一定的优惠,作为屋主能够省下管理的精力,而且当时推广也有街道和村社一同为企业支持,认为能够放心出租,所以也是乐意尝“头啖汤”。“以前来一个租客,除了收租,我还要带他去办理登记,入住前什么家电五金坏了要找人维修,我都不住在这里了,每换一个租客都要跑回来办这些事,想想也‘头痕’。”屋主告诉记者。

又是一年毕业季,一众新打工人在茫茫城市中寻找落脚点,相较于租金较高的商品房出租屋,不少人都将目光放在地铁周边的城中村,然而,怕“踩坑”,怕房东不好打交道,怕环境差,这些“痛点”在刺激着找房人。新快报记者最近了解到,广州正探索由国企来当“二房东”,或引进第三方资本加强管理等方式规范城中村租赁市场。

近日,由广州市白云区属国企广州白云产业投资集团有限公司(下称“白云投资集团”)下属子公司广州云腾物业管理有限公司(下称“云腾物业”)打造的云腾公寓(萧岗店)推出76套公寓,以优惠的价格面向广大青年人才出租;在番禺区,政府则通过鼓励城中村引进第三方资本挖掘原有物业发展潜力,村民自愿“纳保”发补贴等措施向市场提供更多优质、有保障的出租屋房源,让广大新打工人在安居乐业的第一步走稳走实。



■“幸福家园”由旧厂房改建而成。



■“幸福家园”公寓的房间家具、家电一应俱全。

新快报记者 庄嘉宝/摄

番禺

## 旧厂房再利用成新公寓 探索“共申共管共享”机制

城中村出租屋品质优化,除了由国企介入整租提升原有出租屋居住质量外,在番禺区则有另外一番尝试。7月12日,番禺区钟四村的“幸福家园”公寓正式开业。这是钟四村村委会积极寻求旧物业新发展模式的尝试,通过三资平台招投标引进运营方改造,由旧厂房改建了四层公寓,间隔出近100个房间,房间面积从18平方米至42平方米不等。

和传统的城中村出租房不同,走进“幸福家园”,崭新、整洁是新快报记者对它的第一印象,一楼大厅有桌球、跑步机等娱乐设施。房间窗明几净,配备了沙发、茶几、床、衣柜等家具和密码锁、空调、冰箱、洗衣机等电器,完全实现“拎包入住”。公寓刚招租几天,已经陆续有十多户租客入住,其中以白领居多。

冯先生在钟四村租房已有8年时间,其间换过两三次住处,基本都是一手房东。“之

前的房子环境比较差,要自己添置家电,有时候东西坏了,房东可能要两三天才会来处理,我干脆就自己叫人来修了。”前几天,冯先生以1400元的价格租下了“幸福家园”一套单间,“这里有24小时值班的管理员和监控,基本上只要有要求就有人立马来帮忙解决,对女生也更加安全。”

冯先生直言,尽管公寓租金稍高,但就居住体验而言是值得的。

此外,新快报记者了解到,目前番禺区还在探索建立“共申共管共享”纳保机制,同步推进保障性租赁住房筹集。该政策主要目的是缓解新市民、青年人等群体的住房困难。据悉,根据“十四五”期间的规划,到2025年广州要全面完成66万套保障性住房建设筹集任务,含公共租赁住房3万套、保障性租赁住房60万套、共有产权住房3万套。截至目前,番禺区已收齐材料房源44244套,其中城中村出租屋纳保房源

17526套,已发放认定书房源13905套。

为了吸引村民将出租屋“纳保”,目前有财政资金奖补、税费减免、金融支持等优惠措施。在金融支持方面,屋主可申请长期、低息贷款(最长25年、4.2%利率),用于运营单位在改造装修、筹集物业、日常运营等不同阶段的资金需求。

东环街道城市管理办公室的相关负责人向新快报记者介绍,东环街有8条村,目前已经有2000多套出租屋递交了申请资料。

他表示:“共申共管共享”纳保机制实际是“双赢”的一项举措。“对屋主来说,他们纳为保障性租赁住房管理能拓宽招租渠道,在水电和税务方面都享有优惠,管理方法基本沿用之前的出租屋管理条例。”他说,“对基层部门来说,能够促进更多出租屋申请备案,便于我们进一步去摸底排查城中村出租屋的情况,加强管理。”