

# 城中村租赁探索值得肯定

能否持久仍需平衡多方利益方,专家表示:

新快报记者观察到,在政府的大力支持下,城中村租赁市场纷纷“打包”探索新模式。既迎合了打工人新租赁的需求,也是城中村内在发展的需要。对于这种“破局”,承租方、租客、一手房东都各有说法,专家点评说,对城中村改造的积极推进是值得肯定的,但无论采用哪种模式,绝不能使租金大幅上涨。

## 专家点评

### 注入活力的同时要保持租金稳定

知名时事评论员韩志鹏在接受新快报记者采访时点评,番禺区“幸福家园”的模式没有过多干预市场,更重要的是自主权仍在村民手中,政府只提供政策支持,为村民改造出租屋注入活力并提升收益,没有与民争利之感。

他认为,广州各级政府对城中村的管理高度重视,对城中村的改造的积极推进是值得肯定的。无论采用哪种模式,绝不能使租金大幅上涨,导致租户生活成本增加甚至无法承担只能另觅他处。他建议,相关部门在建设筹集保障性住房时,也不必一直盯着作为既有房源的城中村出租屋。“广州城中村的可贵之处,就是作为一个‘容器’,以相对低的生活成本,给了来穗务工人员参与建设我们这座城市的可能。”韩志鹏表示。



■云腾公寓位于萧岗村的试点主要以单间为主,房间配备齐全。

新快报记者 李应华/摄

### 城中村亟需提高品质,提升治理水平

城中村租赁市场为什么要加快“破局”?

一年以前,“幸福家园”还只是一栋陈旧斑驳的厂房,由两间工厂分别租下。随着城中村品质提升工作的推进,广州市番禺区钟四村委会也在积极寻求旧物业的新发展模式。“村里不适宜继续发展工业,所以在工厂租约到期后,村委会通过民主议事,决定在三资平台进行招投标,要求承租方的改造方向是写字楼或出租屋。”村委会副主任卢志海告诉新快报记者,该房源地处临街位置,生活和出行便利,吸引了25家机构或个人竞标,起拍价为每平方12元,最终以每平方20.5元成交。

同样在一年前的夏天,云腾物业在萧岗村“盘”下第一栋出租屋开始升级改造,“为进一步优化区内人才集聚环境,吸引优秀人才来白云创业就业,白云投资集团积极发挥国企担当,借助参与城中村综合治理工作的契机,筹集租赁住房房源,加大租赁住房供应。”云腾物业副总经理熊帆介绍,他们承租了萧岗城中村的部分出租屋进行尝试与探索,对出租屋进行了整体的升级改造和环境面貌的标准化提升,打造成高品质的租赁住房,提高村民收入的同时,也提升了城中村的综合治理水平。

### 调研人群、考虑价格、优化服务,他们下足了功夫

熊帆介绍,为了吸引租客,他们可是下了一番功夫——由于部分公寓地理位置不算太方便,为了打造好环境,出租屋周围的小巷道路、照明等也在出租屋装修期间统一升级优化。在整体投入方面,以记者走访的公寓为例,整体装修和配置家私、家电要八九十万元,而上述提到要对周边整体优化的公寓投入则更高。

“我们在项目开始之初就对4个试点城中村的承租人群做了一次调研。”熊帆介绍,在白云新城一侧的萧岗村,因为同时靠近地铁站和白云新城,承租群体主要是刚找到工作的年轻人,他们其中很大一部分对居住环境要求很高,所以室内装修的标准要有保证,房间房型也主要以单间为主;在大源村,附近主要以电

商、物流产业为主,租客很多是拖家带口的从业人员,所以两房、三房户型更受欢迎;在大冈村和大朗村,租客主要是附近化妆、时装行业的从业人员,单身人士为主,对价格更为敏感,所以投入成本也要有所控制。

熊帆透露,云腾物业同步在白云区的萧岗、大源、大冈、大朗四个城中村试点,将已有317套房屋进行了升级改造。

### 搭好舞台引人唱戏,村委考虑继续复制“幸福家园”

“幸福家园”负责人刘军龙认为,在物业投资方面,城中村出租屋大有可为。“和投资酒店相比,城中村出租屋的回报比较稳定,没有太大风险,‘舞台搭起来总有人唱戏’,只是定价高低的问题。”投标之前,刘军龙在钟四村考察了半个月,他发现,如今城中村的出租市场不再拘泥于从前的低廉价格,更多人对居住质量有了新的追求。“社会在进步,人的需求在增加,每个人都想住在舒适的环境。”他告诉新快报记者,连同装修和家电,每套房间的成本约为3.6万元,“虽然装修并不奢华,但我追求的是简洁、干净、明亮,让人一目了然。”

近年来,类似于“幸福家园”这类新型的城中村出租屋不在少数。钟四村总共有880多套出租屋,其中大部分都已经被二手房东承包,这些出租屋都有着更加规范的管理体系,基本都配备了专门的管理人员。对村委会来说,这极大减轻了他们的管理负担。“一方面是村容村貌更加干净整洁,另一方面更方便我们进行出租屋人员的管理和备案,同时治安也好了很多。”卢志海透露:“到了年底,我们还会收回一栋旧物业,届时也准备按照这个模式进行招投标。”



## 说法

### 云腾物业:拉长运营期平衡三方利益

新快报记者走访过程中发现,白云区萧岗村内由其他中介承包整租的房源出租租金比目前由云腾物业出租的租金要高,熊帆在谈到成本控制方面时表示,目前云腾物业承租的出租屋签约租期在8到10年,而租客承租原则上最短要一年,在推广期内也有半年短租的。

“我们希望通过拉长运营的周期,在保障业主收益、租金优惠和企业利润方面达到一个平衡,在优化城中村品质方面,也作出企业的贡献。”熊帆告诉记者。而萧岗村内经营的“二房东”表示,他们与原业主签订的承租合同大多在3到5年,为了保证收益,所以租金会略高。作为自营的“二房东”,由于担心城中村规划会有变动,所以不敢将成本回收的预期拉长,如果可以明确城中村规划,民间资本对于城中村的出租屋品质提升也能作更多贡献。

熊帆在接受采访时则表示,萧岗村的第一批试点目前云腾物业整租了6栋,这一方面是出于尝试的考虑,另一方面也受到资金投入规模的影响,如果需要全面开展,则需要政府部门及金融机构提供更多的支持。

### 租客:要给人们保留更多选择

尽管城中村出租屋的更新改造已成趋势,租客冯先生则保留不同看法。“租客是有阶梯性的,并不是所有人都要住这种房子,只是年轻人的需求会更多一些。有的人每个月只有三四千元工资,怎么可能拿出一千多来租房呢?我认为最起码需要保留一些选择给他人。”

### 自建房东:仍有顾虑急需厘清

此外,村民也表示有一些顾虑急需厘清,甘棠村村民伦叔自有一栋四层高的自建房,一层一套房80平方米,目前以1500元一套的价格出租。对于村里下发的纳保通知,他仍抱有观望态度。

“政策吸引我的是每套房有1000元补贴,但我担忧的是后面会不会要求我自费翻新?如果要我装这个装那个,这点补贴哪里够?”他表示,身边大部分村民和自己都是一个想法,想等有村民拿到补贴后再决定是否申请。

◀“幸福家园”公寓有24小时值班的管理员和监控。

新快报记者 庄嘉宝/摄