

深圳“统租”热议背后的城中村租赁改革

近期，“城中村统租”引起广泛关注和热议。其实，城中村问题一直是深圳城市经济发展过程中绕不开的老话题和历史遗留问题。一直以来，城中村都是众多来深圳谋求发展的年轻人和低收入人群的第一个落脚点，“平价”、“便利”能解决大多数年轻人的基本居住问题。但多年前的“野蛮生长”也导致城中村存在着一定程度的建筑安全和消防隐患，同时，也存在房屋租赁中管理混乱、乱涨租金、乱收水电费等隐形问题。

随着深圳城市格局的升级，今年3月深圳正式开启城中村的租赁改革。

一、深圳开启城中村租赁改革

今年3月，《深圳市城中村保障性住房规模化品质化改造提升重点指引》正式发布，正式开启城中村的租赁改革。该指引明确了城中村规模化租赁改造年度计划制定和项目实施方案的审批及对安全监管、竣工验收的要求，提出“安全、功能、性能、运营”等四项改造提升基本要求，明确“安全、配套、建筑、绿色”四项改造提升要点，为全市规范、有序、高效推进城中村规模化品质化租赁住房改造指明了方向。

1.1 安全要求

• 结构安全

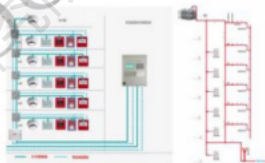
为确保房屋结构安全，应结合项目实际，依据《既有建筑鉴定与加固通用规范》（GB 55021-2021）、《既有建筑维护与改造通用规范》（GB 55022-2021）进行结构检查、检测鉴定、加固、验收及运营检查工作。



建筑结构加固示意图

• 消防安全

建筑消防设施应齐全、完好、有效，消防疏散通道应畅通，满足《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑消防技术规范》和《深圳市城中村规模化租赁整治改造消防安全指引》等相关消防安全标准要求。燃气入户时，应设有燃气探测器及报警装置。



火灾自动报警及自动灭火系统示意图

1.2 功能要求

• 功能空间

住房应具有卧室、起居室、卫生间、厨房或公共厨房等基本功能空间，空间大小与布置须满足住户生活需要。住区应配置休闲、交流、锻炼等公共活动空间以及商业服务、便民服务等公共服务空间。



一居室功能空间示意图

• 设施配置

住房应配置给水、排水、热水、供电、空调以及炊事、信息网络等生活设备设施。水、电、燃气应实行分户计量，生活用水水质水压应符合深圳市相关标准规定。



水电表分户计量

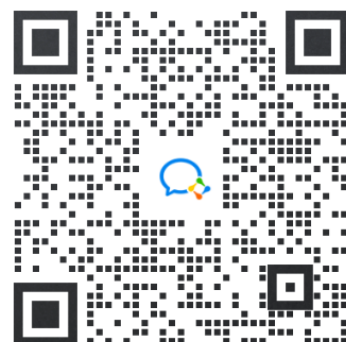
免责声明：

1. 本内容非原报告内容；
2. 报告来源互联网公开数据；如侵权请联系客服微信，第一时间清理；
3. 报告仅限社群个人学习，如需它用请联系版权方；
4. 如有其他疑问请联系微信



行业报告资源群

1. 进群福利：进群即领万份行业研究、管理方案及其他学习资源，直接打包下载
2. 每日分享：6份行研精选报告、3个行业主题
3. 报告查找：群里直接咨询，免费协助查找
4. 严禁广告：仅限行业报告交流，禁止一切无关信息



微信扫码，长期有效

知识星球 行业与管理资源

专业知识社群：每月分享8000+份行业研究报告、商业计划、市场研究、企业运营及咨询管理方案等，涵盖科技、金融、教育、互联网、房地产、生物制药、医疗健康等；已成为投资、产业研究、企业运营、价值传播等工作助手。



微信扫码，行研无忧

2.1 保障安全

① 结构安全

存在以下情况的房屋，必须开展结构检测鉴定：

- 砌体结构、钢结构或砌体框架混合结构；
- 建造在暗河暗渠上盖、边坡、挡墙或河堤上；
- 存在结构加层或结构改造；
- 结构存在明显变形或损伤；
- 拟拆改结构或增加楼面荷载10%以上。

2.1 保障安全

① 结构安全

存在以下情况的房屋，必须开展结构检测鉴定：

- 砌体结构、钢结构或砌体框架混合结构；
- 建造在暗河暗渠上盖、边坡、挡墙或河堤上；
- 存在结构加层或结构改造；
- 结构存在明显变形或损伤；
- 拟拆改结构或增加楼面荷载10%以上。



资料来源：《深圳市城中村保障性住房规模化品质化改造提升重点指引》

同时，市属国企人才安居集团旗下**深圳市安居微棠住房租赁投资控股有限公司**正式成立，定位为“深圳市城中村住房租赁社区运营服务商”，坚持“增供低价、保本微利”原则，以“微利可持续、全链条服务”为经营理念，重点为“20+8”等重点产业的新市民、青年人提供“高品质、小户型、可支付、有温度”的保障性租赁住房，致力打造中国式现代化先行示范的保障性租赁住房社区运营服务商。

早在2017年，万科曾在深圳启动“万村计划”，以略高于市场价租金从城中村业主手中将房屋租下，经过整体改造之后移交给万科长租公寓品牌“泊寓”进行运营。由于深圳存在约550万套庞大的城中村存量房源，对于将长租业务定位为主航道业务的万科，必然绕不开这块存量市场。收储房源后改造再租赁的商业模式，和安居微棠的模式类似。但由于面临巨额的前期收储和改造投入压力，而微薄的租金收益，导致“万村计划”搁浅。因此，城中村租赁改革面临的一大问题即巨大的前期资金投入。

人才安居集团分别与国家开发银行、中国银行、中国农业银行、中国工商银行、中国建设银行共五家金融机构深圳分行签署5000亿合作协议，包含了对城中村改造领域的支持，为大规模筹集保障性住房注入了“金融活水”。国企与金融机构的支持，有望实现城中村改造转化为保障性租赁住房，实现“增供低价、保本微利”的目标。

二、城中村租赁改革带来的影响

1、补缺保障房需求，扩大保障性住房覆盖面

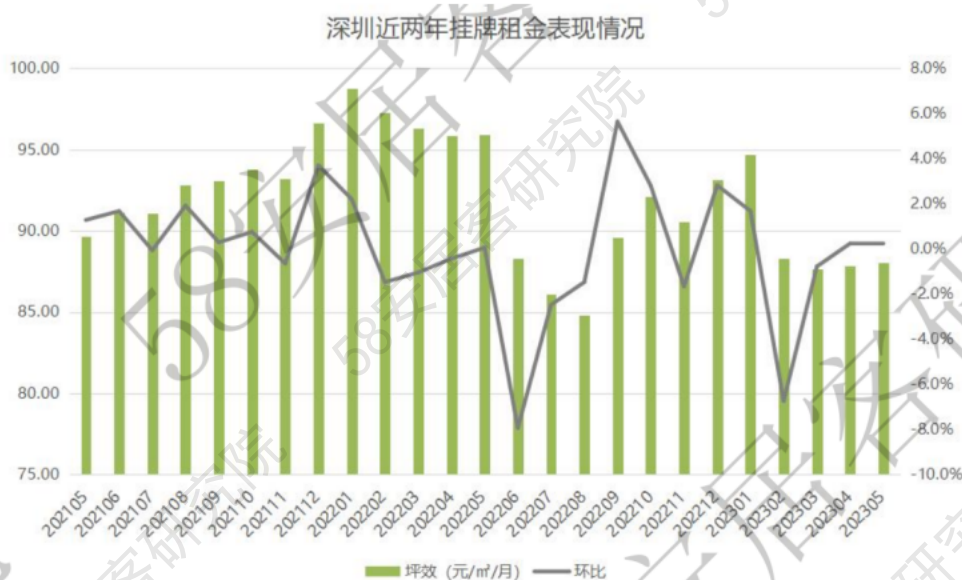
根据深圳市住房建设局相关负责人对外披露，2021-2027年深圳全市将累计新增建设筹集保障性住房100万套（间），覆盖约350万-400万人。预计到2035年，深圳全市保障性住房覆盖人群将达到约500

万人，约占全市常住人口的 26%。城中村保障性住房规模化品质化改造提升是深圳保障性住房建设筹集的重要渠道之一。未来，将惠及广大的年轻人和低收入群体。

2、“高品质、小户型、可支付、有温度”的保障性租赁住房

“高品质、小户型、可支付、有温度”的保障性租赁住房是改造的目标。根据深圳市住房建设局相关负责人对外披露：城中村保障性住房规模化品质化改造提升由政府主导筹集，改造后的**租金以不涨为原则，单套租金原则上与改造前基本持平**，即便个别房源因改造成本高、投入较大、建筑结构复杂，也必须严格控制成本、严格控制价格、严格加强价格监督。

根据 58 安居客研究院租赁市场价格跟踪，深圳近两年挂牌租金波动幅度有所放大，尤其在 2022 年 6 月之后，受到疫情对宏观经济的影响，深圳租赁市场供需转弱，整体挂牌租金价格较 2021 年有所下降。今年一季度以来，市场供需有所复苏，挂牌价格维持在 87 元/㎡/月的水平。



数据来源：58 安居客研究院

同时，通过开展城中村保障性住房规模化品质化改造提升可以实现：第一、可以破解城中村公共配套设施不足，增加公共服务补给。第二、消除城中村房屋安全、消防安全、用电安全、交通安全等重大安全隐患。第三、提升城中村居住环境品质。第四、净化城中村租赁市场环境，杜绝业主随意涨租金，水、电、燃气随意加价等问题。推进城中村保障性住房规模化品质化改造提升，有利于提升深圳整体租赁市场品质水平；同时，让利给城市建设青年，有利于更好地深圳留住人才。

安居微棠公司旗下元芬社区项目作为首批城中村综合治理项目，有效消除城中村安全隐患、改造居住

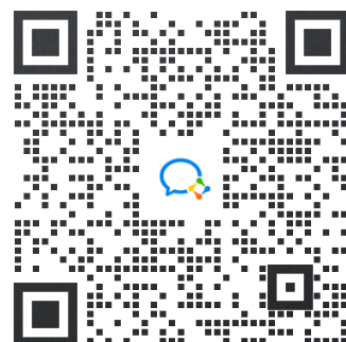
免责声明：

1. 本内容非原报告内容；
2. 报告来源互联网公开数据；如侵权请联系客服微信，第一时间清理；
3. 报告仅限社群个人学习，如需它用请联系版权方；
4. 如有其他疑问请联系微信



行业报告资源群

1. 进群福利：进群即领万份行业研究、管理方案及其他学习资源，直接打包下载
2. 每日分享：6份行研精选报告、3个行业主题
3. 报告查找：群里直接咨询，免费协助查找
4. 严禁广告：仅限行业报告交流，禁止一切无关信息



微信扫码，长期有效

知识星球 行业与管理资源

专业知识社群：每月分享8000+份行业研究报告、商业计划、市场研究、企业运营及咨询管理方案等，涵盖科技、金融、教育、互联网、房地产、生物制药、医疗健康等；已成为投资、产业研究、企业运营、价值传播等工作助手。



微信扫码，行研无忧

环境和配套服务、优化空间布局与结构，探索出可持续发展的模式。

3.1 元芬村项目

项目基本情况

- 元芬村位于深圳龙华区大浪街道西南部，改造前缺乏系统规划，楼栋破败陈旧，结构开裂，基础设施落后，水电缺口较大，无消防安防等安全保障系统。
- 安居微棠从整村规划、安全系统提升、基础设施补充、外立面美化、室内空间改造、室内外公区配套等方面进行了全面改造升级，全方位满足居民生活安全、生活所需，为其营造幸福宜居的生活居所。



3.1 元芬村项目

公区配套提升

- 配置党群V站、公共服务中心、餐饮、健身、自习、多功能厅、公共食堂、公共活动广场、儿童游乐场、篮球场等，丰富了居民的生活内容，创造了积极健康的生活方式。



图为：安居微棠改造后元芬村项目

资料来源：《深圳市城中村保障性住房规模化品质化改造提升重点指引》

三、租赁改革面临短期问题和阵痛

根据深圳市住房建设局相关负责人对外披露：今年，深圳全市计划通过城中村规模化品质化改造提升，筹集保障性住房 5.2 万套（间），约占全市城中村租赁住房总量的 1%。同时，并非所有的城中村均参与城中村保障性住房规模化品质化改造提升。考虑城中村的差异性，深圳城中村整治提升划分为综合提升类、产业配套类、特色发展类、控制引导类和基本保障类等 5 类。其中，仅部分**综合提升类、产业配套类城中村**涉及城中村保障性住房规模化品质化改造提升。

因此，导致部分未参与统租收储及部分不愿意参与的房东纷纷“涨租”，给城中村租赁市场带来了一定负面影响。同时，近期南山区白芒村部分租客因“统租改造”生活受到影响，引起市场关注。

综上所述，作为深圳城市发展过程中的重要组成部分，城中村为深圳经济的发展提供重要的支撑作用，为外来人口提供了低成本居住空间，保障了基本居住需求。当下，庞大的城中村存量涉及到各类人群生活和利益的平衡。

在新时代背景下，城中村租赁改革具备必然性。但伴随着租赁改革的推进，也必然会出现各种短期的问题和改革的阵痛。在新模式的探索过程中，相信问题和考验会转化为城市建设的经验。