

文/片 记者 李静 孙雪萌
发自深圳

住了十几年的租户要搬走

走进白芒村,不时有搬家车辆驶入,还有几辆搬家车辆停在路边揽活。尽管白芒村统租已暂缓签约,但还是有不少人选择搬家。

这里仍然像往常一样热闹,超市、水果店都在正常经营。人群中,总有人讨论“搬家”有关的话题。过去一段时间,白芒村随处可见“促阳光统租,同享改造福祉”“统租改造·受惠于民·造福于民”等宣传标语。而现在,这些标语已经全部撤下。

王洋是搬家公司的货车司机,这个月都没闲下来。“前段时间搬家的多,最近少了一点,今天一天要搬四户。”王洋告诉记者,先搬走的是年轻人,而在村里开店的、拖家带口的或者在附近工厂上班的,大多都没搬走。

在白芒村的各类家庭中,最受影响的是孩子在白芒村小学上学的租户家庭。李敏刚从超市买菜准备回家,她在这里生活了十几年,孙女就在白芒村小学上学。李敏说:“现在只是暂停了,早晚大家都要搬,我们打算10月份搬家。”但是搬家的话,她有一个担心,就是孙女的上学问题不知道怎么解决。除此之外,李敏也担心,房屋改造后如果搬回来住,租金是否会涨。一起同行的张云告诉李敏,白芒村周边的房价目前已经出现了波动。

是否签约,不少房东在观望

在白芒村,一室一厅月租金大概是1200元,公寓月租金在2300元左右,较低的居住成本吸引了很多人,这里曾成为很多来深圳打工的外地人的第一个家。

陈刚在白芒村有三套房子,现在只剩三室一厅的那套房子还没有租出去。他告诉记者:“我现在不愿意统租,尽量往后拖。”他还透露,白芒村此次统租目前已签约的楼栋数量占比仅有12.5%,签约率并不算高。“如果有90%以上签约,那我们也签,现在再观望观望。据说,第二批签约是在12月份。”另一位房东则告诉记者:“村里南边的房东跟公司签的比较多,北边的房东基本都没签,统租签的是长期合同,虽说有一定的补偿,但是改造完有没有人来租,都是说不好的事,而且我现在房子里住满了租户。”

他们所称的签约,是指房东与深圳市深汇通投资控股有限公司(下称深汇通)签约。企查查显示,深汇通成立于1997年,注册资本32.4亿元,是南山区国有资产监督管理局直接全资控股的公司,据悉,深圳市南山区西丽街道平山村的统租工作也是由深汇通公司负责。

陈刚表示,现在多数人都认为,实行统租之后,房东是可以坐收渔

因统租陷入争议,本报记者实探深圳城中村白芒村

「统租」按下暂停键后

近日,深圳城中村实行“统租”按下暂停键,让白芒村陷入舆论漩涡。

白芒村,是一个位于深圳南山区西丽街道的城中村,几年前更名百旺,不过人们还是习惯叫它白芒。这里有500多栋房子,因为房租便宜,成为数万人的栖息地。

5月中旬,白芒村实行“统租”。所谓“统租”,即本地国企统一收储城中村房源进行改造,并对周边配套升级再进行出租。一时间,这里成为舆论的焦点。6月5日,白芒村综合整治项目现场指挥部办公室称已暂缓签约。

6月底,齐鲁晚报·齐鲁壹点记者实地探访深圳白芒村,尽管统租项目暂缓签约,但是白芒村的生活仍然正在发生着改变。



近日,深圳白芒村因“统租”陷入舆论漩涡。

翁之利的一方,但现实并非如此。根据合同,业主签约年限按照“15+5”的模式,也就是15年内,每三年租金上涨10%,15年之后,因为无法预判市场行情,因此,业主在比较市场价与深汇通给出的价格后,如果还有统租签约意愿的,可以和深汇通签约。租赁期满后,深汇通将以当时房屋状态归还给业主。统租的租金标准方面,根据房屋统租片区的不同,深汇通给业主的租金按照66元/平方米/月,或者68元/平方米/月两类进行计算。

对此,陈刚和其他房东普遍存在顾虑:合同是跟第三方公司签约,而不是跟政府签约,中途断供怎么办?很多房东已经六七十岁,合同期内万一自己去世怎么办?合同期内如果政府要征收怎么办?

另外,在房屋被统租后,房东需要在第三方公司进场前清退原本的租客,但部分租客房租未到期,或者由于租住年限过久没有租赁合同,容易引起关于租金补偿等矛盾。

“统租改造”暂缓签约

自“统租”启动以来,“限期搬离”“房租涨价”“孩子上学难”等声音不断。

6月3日,南山区西丽街道办事处曾作出回应。在白芒村街道两旁的宣传页上,标题为“致居民朋友的一封信”对焦点问题作出解释。

首先,不要求限期搬离。对于居民朋友近期收到的“要求在6月30日前限期搬离的通知”系个别房东的要求,指挥部已调查并责令整改。居民朋友可根据各自寻找房源的情况自行安排,对于不具备搬离条件的居民朋友不强制搬离并维持房屋原租金标准。

另外,街道办还对租客搬迁过程中遇到的各种问题给予了回应。比如对愿意搬离的居民朋友

将给予搬迁补助;再者,指挥部将积极梳理周边房源信息供有需要的居民朋友参考;最后,符合入学条件在南山区内就读的学生,无论搬离与否均予以保障学位。

6月5日,深圳发布官方微博,深圳市住建局相关负责人公开回应了有关“城中村保障性住房品质安全改造提升工作”的问题,其中对于改造后城中村房租是否上涨的问题,其提到,“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。”

尽管相关部门作出回应,但租户和业主仍心存疑虑。虽然不要求限期搬离,但是租户们表示,搬离是早晚的事情。此外,改造后租金上涨的问题也困扰着他们。房东们则对改造后是否还有人来住以及收益问题提出疑问。在一片争议声中,6月5日,白芒村综合整治项目现场指挥部办公室称已暂缓签约。即便如此,这个月以来,租客们都觉得,“早晚得搬,索性搬了”。

城中村统租该如何推进

近年来,为了保障居民住房需求,深圳市增加了保障性住房供应计划。2019年深圳市规划和自然资源局印发《深圳市城中村(旧村)综合整治总体规划(2019-2025)》。

这是深圳正在进行的重大住房保障计划。《深圳市城中村(旧村)综合整治总体规划(2019-2025)》提出,鼓励综合整治分区内的用地开展城中村综合整治类更新。规范引导各区在综合整治分区内有序推进城中村住房规模化分区改造,满足条件的可纳入政策性住房保障体系。

官方资料显示,为加快解决

新市民、青年人等群体住房问题,官方提高了“十四五”规划的任务目标,将建设筹集保障性住房原目标54万套(间)提高到不少于74万套(间),其中保障性租赁住房增加了20万套。具体到2023年,深圳提出要新开工建设60个项目,建设筹集16万套(间)。

在此背景下,统租目标指向了深圳城中村。

事实上,白芒村并不是第一个被“统租”的城中村。深圳此前已有城中村品质化改造提升的案例。今年4月,新华社发表题为《打造年轻人的宜居社区——深圳推进城中村住房改造提升》的报道,其中便提到了元芬村的改造案例。元芬村位于深圳市龙华区,在经过改造升级后,原本基础设施落后的城中村逐渐成为干净整洁且现代化的新青年社区。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,城中村统租是深圳多渠道公共住房供应的重大创新,贯彻了国家提出的超大特大城市稳步推进城中村改造,也是存量盘活的重要渠道,而且也符合高质量发展,供给侧改革和积极探索新模式。但太快了就会导致工作方式上存在很多瑕疵,比如对现有租户的大规模清退,必须以更高的租金统租,导致房源供应短期内快速减少,而搬离的租客需要寻找新的居所,需求短期内释放,不利于稳定租金。

李宇嘉认为,计划统租一个项目之前,需要评估现有租客在周边是否有适宜的同类房源选择,以降低搬家成本,如果周边房源供应紧张,最好保持租赁供需现状,不要安排统租,以避免对现有的租赁生态造成冲击,导致短期内供需失衡和租金上涨,或者,安排少量统租以丰富片区内多元业态,构建高中低档租赁供应,提高可选择性。

(应受访者要求,文中王洋、李敏、张云、陈刚为化名)

专家观点

应积极主动化解原租户的心理困局

深圳市房价高企已是不争的事实。对于深圳市低收入群体而言,城中村是他们解决居住需求的重要选择。业内人士认为,如何在完成保租房目标的同时,保障被“统租”城中村租户的利益,是目前深圳市政府应该思考和落实的内容。国家高端智库研究员宋丁在接受采访时表示,近日深圳南山区白芒村在“统租”事态中反应比较明显,主要是原

租户的情绪波动比较大,“统租”使得大量原租户不得不尽快重新寻找出租屋,搬迁面临一系列麻烦。此外,原租户还面临孩子如何保留学位、租屋改造后租金是否会涨,还能否续租等等问题。

深圳市采取“统租”的初衷值得肯定,未来前景也值得期待。只是当前政策推出的速度偏急,使得城中村的租户们难以在短期内充分理解政

策的意义,更无法从容应对当前的局面,产生了一系列焦虑性的心态和行为。“针对目前这种态势,政府应该积极主动化解原租户的心理困局,‘统租’改造的实施主体更应该强化人性关怀,充分保护城中村广大群众的利益,使一项实质上利民的政策真正让民众放心接纳,积极配合,这才是‘统租’政策应有的表现。”宋丁说。

据大河财立方



走进白芒村,不时有搬家车辆驶入。