

深圳市福田区住房和建设局

深福建函〔2019〕114号

深圳市福田区住房和建设局对深圳市福田区 第七届人民代表大会第四次会议代表建议 第 20190018 号答复的函

尊敬的张洪涛、马晶、杨勤等代表：

您在福田区第七届人民代表大会第四次会议上提出的代表建议《关于保障福田低成本空间，加快推进城中村规模化统租改造、增加关内配套公租房和公售房建设的建议》（建议第 20190018 号）已转我局办理。非常感谢您对我们工作的关心与支持。对您的建议，我们进行了认真研究，现答复如下：

福田区现有 15 个城中村，村内建筑约 7789 栋，建筑面积约 783 万平方米，约占辖区总建成区域的 15%。近年来，由于建成年代久远，物业管理缺失，城中村的公共配套设施落后问题不断显现，燃气、电力、消防等安全隐患突出，成为了福田区乃至深圳市城市管理治理的痛点。福田区住房和建设局作为城中村综合治理统筹单位，坚持优化市政基础功能、消除安全隐患、引入物业管理等，提升综合环境品质，形成城中村综合

治理“福田模式”。2019年3月，市规划和自然资源局发布《深圳市城中村（旧村）综合整治总体规划（2019-2025）》，其中福田区综合整治分区划定比例占比不低于75%，在综合整治区内开展以综合整治为主，融合辅助性设施加建、功能改变、局部拆建等方式的城中村更新，将进一步城中村提升空间品质，改善人居环境，保障低成本的居住空间。

2017年，福田区委区政府结合城中村安全隐患整治以及人才住房建设需要，创新“综合整治+统租运营+人才公寓”的模式，联合深业集团与水围股份公司，将水围村共29栋居民统建楼进行整租，升级改造为504套、15472平方米优质的青年人才公寓，打造具有岭南特色的国际人才社区。

但是，城中村规模化统租模式也存在一些弊端，如推高城中村周边市场租金，高额租金补贴造成不可持续，以及政府承担了房屋质量安全、消防安全压力等。我局正会同福田区人才专营机构，研究通过优化“水围模式”，由村企（村企物业公司或相关机构）负责筹集村集体及其成员持有房源并加以改造，区政府对其公共区域升级、改造的费用进行补助的方式，梳理并制定城中村规模化租赁优化方案。

此外，根据《深圳市住房保障发展“十三五”规划》，全市计划新增筹集建设人才住房和保障性住房40万套。为此，福田区坚持“政府主导、市场运作”原则，在储备用地建设的基

基础上，鼓励社会企业将存量用地改建保障房，或者规模化租赁社会房源作为保障房，将通过多种途径完成保障房建设任务，为更多辖区居民提供物美价廉的住房保障空间。

再次感谢您对我们工作的关心与支持。

福田区住房和建设局

2019 年 6 月 9 日