深圳市福田区住房和建设局

深福建函〔2021〕76号

深圳市福田区住房和建设局对福田区第七届 人民代表大会第七次会议代表 第20210070号建议的答复

尊敬的张洪涛, 欧锐刚, 马晶, 杨清正, 杨勤, 陈文如, 陈冰清, 林崇顺, 钟观宜, 钟国清, 姚雨行, 莫贵全, 黄达平, 董丹代表:

深圳市福田区第七届人民代表大会第七次会议代表第20210070号《关于建设福田区人才村, 加速落实青年房卡计划的建议》收悉。我局高度重视, 迅速行动落实, 现将办理情况汇报如下:

一、住房租赁市场方面开展的主要工作

(一) 大力发展城中村住房租赁市场。我区通过持续优化营商环境, 创造有利条件, 鼓励企业开展城中村规模化租赁, 创新租赁经营模式, 催生了一批有代表性的租赁企业, 打造了一批广受群众欢迎的租赁项目。如深圳金地草莓公寓利用“城中村”房源, 在上梅林实行“统租运营+物业管理+综合整治”模式, 改造后整体出租率提升至90%以上。

(二) 积极支持我区城中村住房租赁企业发展。根据市住建局《关于开展住房租赁市场中央财政专项资金相关审核工作的通知》(深建租赁〔2020〕8号)《深圳市发展住房租赁市场

中央财政专项资金 2019-2020 年度审核指引的通知》(深建租赁〔2020〕14 号)，2020 年，我局积极开展福田区租赁企业申报房源补贴工作、并完成企业申报材料和项目房源现场复审工作。我区深圳金地草莓社区公寓管理有限公司，深圳市万村发展有限公司，深圳前海微家生活科技有限公司三家城中村住房租赁企业，共获得了 1500 余万元中央补助资金。

(三) 开展城中村租赁住房摸底调查。我局联合福田区安居集团对新洲村、上沙村、沙嘴村规模化租赁情况进行了摸底调查，并与股份公司领导进行了沟通，对规模化租赁、人才住房的相关筹集政策做了宣讲，得到股份公司领导的理解和大力支持。具体情况如下：

1、新洲村：新洲村面积约 25 万平方米，村民住宅楼 560 栋，村民 1300 人。结合前期调研和现场走访情况，新洲村村企积极响应国家人才强国战略，助力城市人才引入，拟提供村企产权的 118 套商品房与人才安居集团合作，作为规模化租赁试点，供应给福田区的人才居住。

2、上沙村：上沙村占地约 13 万平方米，现有人口约 8 万人，结合前期调研和现场走访情况，上沙村符合规模化租赁的房屋有 48 栋，属同一片区。统一规划并于 1997 年建成，近期无旧改计划。共有住房约 1100 套（户型面积以 35 m²、60 m² 为主），商铺约 100 间（每间面积约 70 m²）。该片区通过整体规划改造后预计可筹集人才房约 1100 套。

3、沙嘴村：沙嘴村南邻福荣路，北挨沙尾村，邻近福田保税区、世纪工艺文化广场，地理位置优越。占地面积约 23 万平

方米，分为一二三四坊和一个工业区（工业区已旧改成城市综合体“红树湾壹号”）。前期，深圳万科公司在福田区政府实施沙嘴综合整治过程中，共租了 22 栋楼房，因相关政策因素，暂停了万科规模化租赁的后续工作。

（四）选定下沙村开展城中村规模化租赁试点。为加快推动城市治理体系和治理能力现代化，福田区正探索推进“物业城市”改革。为充分挖掘城中村租赁市场潜力，规范城中村租赁市场秩序，结合中央财政支持住房租赁市场发展试点工作要求及《关于促进我市住房租赁市场平稳健康发展的若干措施》，我局拟在下沙村进行试点，探索推进政府、村集体股份公司和企业共同参与城中村租赁房屋规模化改造及租赁管理的相关工作机制，积极推进城中村统建楼、小产权房、村民自建楼等楼栋规模化改造和集约化托管。经与沙头街道办事处及下沙村股份公司沟通协调，确定以下沙村统建楼 14 栋楼共 802 户约 5.4 万 m² 房屋做试点，委托物业城市运营商遵循“微改造、消隐患、稳租金、重管理”的原则，实施规模化改造及统租管理。目前已制定改造方案并报市住建局，6 月 11 日上午，市住建局租赁处领导带队实地考察了此项目，对改造和集约化托管方案提出了修改完善意见。

二、下一步工作计划

（一）根据《深圳市城中村（旧村）综合整治总体规划（2019-2025）》及全市城中村住房规模化租赁改造相关指导意见，在城中村统租改造和租赁托管方面，我局将积极探索推进政府、村集体股份公司和企业共同参与城中村租赁房屋规模化

改造及租赁管理的相关工作机制，遵循消除城中村安全隐患、改善居住环境和配套服务、优化城市空间布局与结构、提升治理保障体系，促进城中村全面转型发展，实现“稳租金、稳预期”发展目标。

（二）“下沙村”统租改造和租赁托管试点完成后，我局将总结实施模式，报市住房和城乡建设局同意后，在福田区其他城中村推广“下沙村”的模式做法。建立完善政府、村集体股份公司和企业共同参与城中村租赁房屋规模化改造及租赁管理的工作机制，积极推进城中村统建楼、小产权房、村民自建楼等楼栋统租改造和租赁托管。将人才房从孤立单一的状态中释放出来，推动城中村房屋租赁模式由散租短租模式向统租长租模式转变。

我局会持续开展并及时向您们汇报城中村统租改造和租赁托管工作进展情况。再次感谢您们对我区房屋租赁工作的支持和关心！

福田区住房和建设局

2021年6月15日