

# 滿足年輕新市民住房需求

# 深圳城中村改造「脫胎換骨」

7月以來，內地關於城中村改造的話題，持續引發外界的高度關注。本報記者近日走訪深圳部分城中村改造項目，深入了解近幾年深圳在城中村改造上的進展情況，並採訪相關專家學者，探討未來深圳如何在國家整體政策的指引下，探索出一條新形勢下「量身定造」的城中村改造新路徑，更好地滿足新市民、青年人的住房需求。

香港商報記者 朱輝豪

深圳龍華元芬村改造後的樓宇。  
記者 朱輝豪攝



安居微棠社區配有公共健身房。 記者 朱輝豪攝



微棠公寓拎包入住。 記者 朱輝豪攝

## 城中村變身新青年社區

1 從深圳地鐵4號線龍勝站出來，步行大概1公里，便能到達位於龍華區大浪街道的元芬村。記者看到，換了「新顏」的元芬村與深圳其他城中村明顯不同，這裏的樓宇外牆刷着黃白相間的顏色，顯得格外清新亮麗，每戶窗邊都掛着空調外機，且沒有看到裸露的電纜電線等。這些帶有「微棠」字樣的新青年社區，明顯是經過城中村改造後的產物，它們與村中其他仍保留原貌的舊樓棟一起，為一些到深圳工作生活的人提供了居住之所。

近幾年來，為了更好地滿足新市民、青年人的住房需求，深圳因地制宜，把城中村改造納入其政策性住房保障體系。據了解，2023年至2025年，深圳將建設籌集保障性住房46萬套（間）、建築面積超過2000萬平方米。據深圳市住房和建設局相關負責人此前介紹，2023年，全市計劃通過城中村規模化品質化改造提升，籌集保障性住房5.2萬套（間），接近全市民用租賃住房總量的1%。

元芬村曾是深圳典型的城中村，但經過近幾年的改造，它已成為深圳城中村改造的示範性項目。據了解，改造前的元芬村存在樓宇破腐陳舊、結構開裂、基礎設施落後等問題。改造後，在外觀美化、

室內空間改造、配套設施補充等方面得到全面升級，成為新市民、青年人的理想居所。

記者走進微棠公寓看到，經過翻新和改造的出租房，家私電器等齊全，拎包入住即可入住。微棠公寓相關工作人員告訴本報記者，公寓入住率很高，入住的大部分都是青年人。「這裏有微棠社區食堂，可以解決入住人員的三餐，而公共健身房、自習室、服務中心等都是免費，生活各方面都很便利。」該工作人員說。

入住元芬村微棠社區的黎先生告訴本報記者，這裏的居住環境相對較好，房租價格也相對OK，還有健身房、自習室等配套設施，生活便利。「我畢業到深圳已經兩年，一直住在微棠社區，目前在福田區上班，從這裏坐地鐵4號線大概30多分鐘便直達福田，交通挺便利的。」黎先生說。

國家高層智庫CDI研究員宋丁在接受本報記者採訪時表示，元芬村城中村改造是標杆性項目，是深圳很成功的一個案例，非常具有借鑒意義，其運作模式是國企與民企一起合作運營，通過穩步地從房東手中收購樓棟進行改造。「深圳要根據自己的城市情況，研究制定出一個可施行的方案，從而穩步推進和完善城市改造。這個過程應該是循序漸進式的，一開始就大拆大建，有可能會遭遇風險。」宋丁說。

## 城中村改造按節奏推進

2 近日召開的國常會審議通過的《關於在超大特大城市積極穩步推進城中村改造的指導意見》指出，在超大特大城市積極穩步實施城中村改造是改善民生、擴大內需、推動城市高質量發展的一項重要舉措。

連日來，住建部、發改委、人民銀行等部門陸續跟進，相繼表態要出政策積極推動城中村改造。根據第七次全國人口普查數據，目前超大城市（城區常住人口超過1000萬）有7座，分別是上海、北京、深圳、重慶、廣州、成都、天津。

特大城市（城區常住人口500萬-1000萬）有14座，包括武漢、東莞、西安、杭州、佛山、南京、瀋陽、青島、濟南、長沙等。

就深圳而言，城中村是深圳城市發展過程中的特

殊產物，這個「青春之城」擁有數量龐大的城中村，容納眾多的「深漂一組」。相關數據顯示，深圳市城中村共有住房約540萬套（間）、約2億平方米，佔全市租賃住房比例超過60%。

宋丁認為，中國在超大、特大城市推動城中村改造，是從全國經濟發展的全局來考量，不僅可以改善居民居住環境、提升城市面貌，同時亦可促進固定資產投資、有助提振當前疲軟的房地產市場和助力中國經濟復蘇。他指出，整體來看，這21個超大、特大城市的發展格局有很大差別，所以每個城市都要根據自身的情況，按照相應的節奏和步伐推進城中村改造。就深圳而言，由於其城中村數量巨大，城中村改造的難度相對較大，但深圳從幾年前就已開始實施城中村改造，並逐漸摸索到了不少發展經驗。

## 兼顧權衡保障多方利益

3 按照國常會要求，在超大特大城市實施城中村改造，要穩中求進、積極穩妥，優先改造對群眾需求迫切、城市安全 and 社會治理隱患多的城中村，成熟一個推進一個，實施一項做成一項。

接受本報記者採訪的科創中國高丞創服務團團長孫文華認為，對於地方政府來說，通過城中村的改造，能夠拉動經濟、創造效益、增加財政收入。但城中村改造具有很大的難度，對於房東來說，現有房子出租有穩定的租金收益，而改造需要遷出房客，短期利益受影響，如果企業出面與房東協商，就存在「利益博弈」的問題，為

此，地方政府也需要針對城中村改造做好宣傳引導。

「就深圳而言，大約有三分之二的人口居住在城中村，所以它最大的考驗和挑戰就是，如何按照國家的政策穩步推進城中村改造，如何能夠保障到各方利益的均衡。」宋丁說，深圳的城中村改造面大量廣，當中涉及到租戶、二房東、原業主、參與改造的企業等，政府要在多方利益博弈之下，去推進這個大而複雜的工程，並不是一件容易的事，亦不是一年兩年的事情，而是要進行長期的深耕，既要符合國家的相關政策，亦須符合自身實際的地方性政策，過程穩步推進。

## 鼓勵支持民間資本參與

4 2019年3月，深圳市印發的《深圳市城中村（舊村）綜合整治總體規劃（2019-2025）》就提出，引導城中村存量房屋開展規模化租賃業務；鼓勵有社會責任感、有實力的大型企業，不以追求利潤為目的，積極參與城中村綜合整治以及綜合整治後物業的統一經營管理，確保城中村的可持續發展。

今年2月，由深圳市人才安居集團持股51%、願景集團持股49%、註冊資本20億元人民幣的深圳市安居微棠住房租賃投資控股有限公司揭牌成立。據了解，安居微棠定位為深圳市城中村租賃住房社區運營服務商，通過開展城中村保障性住房品質化改造提升，提升城中村居住環境品質。

「安居微棠是國企和民企合資經營，他們共同參與城中村的改造，目前來看，他們取得很不錯的效

果。雖然城中村改造主要是由地方國有企業起引領性作用，但民間資本參與其中，可以起到一種很好的補充。」宋丁說，相較於2015年的棚改，城中村改造的項目體量以及對居民的補償方式均有不同。而城中村改造涉及到的資金來源，除了企業自有資金外，還可通過股權融資、發債等多元化的融資渠道解決。

廣東省城規院住房政策研究中心首席研究員李宇嘉向本報記者表示，新時期的城中村改造不是由開發商主導，而是由地方功能性國企主導，以保障改造的公共屬性，避免房地產化。同時還要吸引多方社會資金進入，鼓勵多方投資主體以經營性收入（而不是房地產銷售收入）包括租賃收入、停車場、臨街商舖、飯店食堂等，彌補和覆蓋改造成本。



## 你聘用剪報公司，公關公司或其他資訊內容搜尋公司嗎？

### 如何避免侵權？

- 確保有關機構都是持有合適的許可使用權；
- 於本會取得特許的剪報公司及/或公關公司都不能授權其客戶進行分發（不論內部或對外發放）；
- 獲特許的資訊內容搜尋公司一般都不能授權其客戶進行分發（不論內部或對外發放）；
- 如需協助或有關合法複印轉載報章雜誌內容查詢，請致電3586 9943聯絡我們或瀏覽本會網頁 [www.hkcla.org.hk](http://www.hkcla.org.hk)。



深圳龍華元芬村安居微棠社區。 記者 朱輝豪攝