

# 清退“职业二房东”的灯都样本

截至2023年11月,454户“职业二房东”被清退  
推动企业和村集体双获益,有的村物业租金收入增长近8成

灯饰销售量占全国约六成的“中国灯饰之都”中山古镇镇,村集体出租的厂房、工业用地中“职业二房东”比例一度超过50%。近两年来,古镇镇以前所未有的力度展开清退“职业二房东”专项行动。截至2023年11月,454户“职业二房东”被清退,清退面积31.33万㎡,原承租企业厂租普遍下降,村集体收入平均增长约1093万元/年,有的村物业租金收入增长近8成。这一增一降,为村民、企业带来了实实在在的收益,为珠三角破解“职业二房东”难题探出新路。

统筹/程明盛

文/本报记者 黄启艳 李红 程明盛

图/本报记者 余兆宇

## 观察：“职业二房东”影响实体经济

在制造业集中的珠三角,“职业二房东”的存在,很大程度上推高了物业租金成本,加重了企业成本,压缩了企业利润空间。中山古镇镇清退“职业二房东”专项行动,为我们提供了一份产业链账本,成为观察“职业二房东”的一个样本。

古镇的村集体经济比较发达,村集体出租的厂房、工业用地约500万㎡,其中“职业二房东”占有超过50%。这样一个庞大的群体,掌握了厂房商铺租金的话语权,不仅持续推高租金,而且出现诸多不规范行为。

位于古镇镇古一村的瑞丰国际灯配城汇聚了约800个LED供应链品牌,在灯饰照明行业有较大知名度,中山市科浦照明科技有限公司(简称“科浦照明”)经理陈礼璋于2021年9月在这里向“职业二房东”租下一间店铺,租金为15000元/月(实际使用的面积是一楼36㎡),平均每平方米租金超过了410元。今年11月底,他直接跟村委会续签了合同,租金是10000元/月,降幅达到33%,再也不用担心像以往一样被房东刁难。

瑞丰国际灯配城于2009年建成,其发展初期正是LED产业迅速崛起时期,卖场内品类快速变化,店铺换手率也较高,加上卖场管理较宽松,这让一批人钻了空子,成了“职业二房东”,卖场租金价格从最初的每平方米四五元不断上涨,某些位置好的店铺租金超过了500元/㎡。巨大的利益驱动下,房源也被不断转手,甚至诞生了“三房东”“四房东”,高峰期时,该灯配城超过9成商铺在“职业二房东”手中,转手费最高达到50万元/间。

“职业二房东”只做“包租公”,其粗放甚至粗暴的管理方式让企业叫苦不迭。记者在调查中发现,“职业二房东”为了利益最大化,一种常用的方式就是将厂房切分成多个小块分租出去,在这过程中通过虚增面积提高收益。比如1500㎡的厂房,告知企业是1800㎡,10000㎡的厂房,通过切分的方式可以多出数千平方米,直接从租金中获益。同时,“职业二房东”还会想办法从实体企业身上“薅羊毛”,增加电梯费、卫生费、管理费、公摊费用等,但在消防、环保等方面又疏于管理,为非法经营主体和小散乱污企业提供了土壤,带来各种隐患。不仅如此,“职业二房东”为了达目的,甚至还发生过以停电、停电梯、锁门等手段威胁企业的情况。

古镇七坊村一家企业负责人对记者说:“我们不敢装修,不敢进设备,更不敢上规,只要房东发现你的经营状况好了就要加租。”这位负责人称,“有的职业二房东”不讲契约精神,所以企业不敢做强做大,也不敢增资扩产,实在做不下去,也只有搬家或者关停。

古一村党委委员潘耀荣说,“职业二房东”只考虑短期收益,不考虑承租企业实际情况,房租太高,企业负担重,租期就会短,对产业的可持续发展是一种伤害。古一村手捧“金饭碗”,却眼睁睁看着“职业二房东”影响实体经济利润,不仅严重损害了商户利益、卖场营商环境,也影响村集体合理增收。



▲七坊村的七坊工业园内,灯饰企业通过向村委直租厂房,租金下降,企业生产动力更足。

## 博弈：业主与“职业二房东”的进与退

“职业二房东”的问题如不解决,不仅对村集体增收不利,对古镇灯饰产业长远发展将产生很大阻碍。但背后的利益链很长很复杂,我们每走一步都是博弈,必须敢于动真碰硬。”古镇镇党委副书记卓水先说。古镇镇成立全面规范镇村集体物业租赁市场工作指挥部,以清退“职业二房东”为切入点,开展专项行动,由党政一把手担任总指挥,各部门协同作战,形成合力。

动他人的“奶酪”无异于“虎口夺食”,古镇网格与大数据中心(简称“网数中心”)副主任胡文磊说:“每天睁眼都是难题,有时候冲突非常激烈。”

今年3月,每月按时交租的陈礼璋万万没想到会被房东起诉拖欠房租,要求收回房源。因忙于灯博会,他的租金仅迟交了一天,并无主观故意。原来,这是房东找理由促使经营户提前

前搬迁,想办法阻止村集体待合同期满拿回房源。后来,经过镇村两级协调,“职业二房东”撤诉。这不是个案,据了解,今年6月30日瑞丰国际灯配城有291卡商铺合同到期,从4月起,为取得商铺租赁权,“职业二房东”通过堵门、锁门、威胁等影响商户正常经营,双方矛盾频发,专项行动工作组多次到现场处理。

还有更多的角力。习惯了做“包租公”的部分村民甚至村干部也不理解、不支持。长期以来,村集体对物业运营以租代管,以人手不足、招商面窄等理由,纵容“职业二房东”生根发芽。以冈南村二坦工业区为例,129亩厂房今年全部到期,涉及“职业二房东”82个,实际经营户203家。部分村民甚至认为,村集体与实际经营户签约,还要重新布设电表、计收水电费等,工作量大幅

增加,不愿意改变现状。这也影响了清退行动的进度。指挥部明确要求各驻村领导督促落实驻点村“职业二房东”清退工作,进度靠后的村,驻村领导和村书记要表态发言。

在清退行动开展初期,虽然有各种质疑声音,但镇一级层面决心非常坚定:政府进,“职业二房东”才能退。卓水先说:“我们做这件事是站在老百姓的立场上,一切为了古镇的长远发展,心里坦荡荡、有底气!”

卓水先说,镇农业农村局、网数中心、镇综治办、公安分局、生态环保分局、人力资源和社会保障分局、市场监管分局等部门联动,各司其职,让“职业二房东”没有藏身之所;同时,对集体物业中的“职业二房东”存量房源分类处理,设置承租条件,确保一手房源真正租给实体企业,让实体经济获益。

## 揭秘：企业减租与集体增收并行不悖

实体企业成为清退行动的直接受益者。中山市金宝斯灯饰电器有限公司是古镇一家规上企业,去年底,总经理王平得知七坊村要清退“职业二房东”,立刻联系村委会问明情况,得知自身符合条件可以从村里直租。今年3月,原合同到期后,王平租下了原公司所在的整栋楼,两层厂房扩大到整栋楼,面积从3400㎡增加到8500㎡,直租单价为12.5元/㎡,比之前近14元/㎡的价格明显下降。现整栋楼租金一年可以节省15.3万元,“增资扩产后企业发展的动力更强了,预计今年产值能达到3800万元,比去年增长30%以上。”王平高兴地说。

企业租金负担下降的同时,村集体收入明显增加。据了解,“职业二房东”整治已为古镇的村集体增收约4000万元,预计到2025年,2个村平均村集体收入超1亿元,最终实现富民强村。例如,七坊工业园于2023年3月

本轮租赁期届满后,将“职业二房东”全部清退,村里将物业出租租金由之前的11元/㎡(全包)调整到12.5元/㎡(全包),村集体收入一年增加200多万元。七坊村物业负责人何志成介绍,园区现有规上企业6家,进驻企业承诺年产值(或销售额)达2.5亿元,未来村里会致力于帮工业园孵化出更多规上企业,推动企业、村集体和村民共同增收。又如古一村,截至今年11月,瑞丰国际灯配城商铺租金平均下降15.7%,有效降低了企业租金成本,村集体收入增长超过2000万元,增幅达60.8%。

集体物业中“职业二房东”退出,正引发一场“蝴蝶效应”。一批出租价下调(与原“职业二房东”租金相比)的集体物业入市,带动了整个市场租金下调,坚定了企业增资扩产的信心。“政府的清退行动既为企业降低了成本,又帮助企业获得更好的资源。”中

山市照明电器行业协会秘书长区德成接受采访时表示,目前,受到清退“职业二房东”行动影响,实体企业更倾向于找村委会直租。由于更多一手房源供应市场,对古镇现有厂房租金水平形成了抑制,并推动私人物业的“二房东”规范管理和经营。

眼下,古镇镇正引导村集体从传统的“包租公”向运营者转变,部分村集体通过引入专业运营公司或者自组运营公司,开展专业招商、运营、管理等工作。今年10月,古镇镇出台了《关于全面规范镇村集体物业租赁秩序的实施意见》,明确在厂房物业租赁交易中进驻企业的产业类型、税收贡献、技术水平、产值规模等要求,提高招商引资质量。同时,成立古镇镇企业服务中心,对接企业厂房租赁需求和发展需要,为规上企业提供稳定的生产和经营场所,目前已为广东盛世名门科技有限公司等45家企业牵线搭桥。