# “唤醒”闲置物业 人才“住有所居”

## 通过盘活闲置物业和投用公建物业,中山去年筹建保租房5018套(间),今年计划再筹建3000套,为人才在中山安居乐业提供保障

春节过后,从外地入职中山企业的小陈通过中山市保租房服务平台,成功申请入住东区街道的月湾小区。“拎包入住”的住宿条件、绿化如新的小区环境,和比想象中实惠得多的租金价格,让他新到一个城市也迅速安下心来。

月湾小区由中山市属国企盘活旗下闲置物业改建而来。记者了解到,2023年,中山共筹建保障性租赁住房5018套(间),超额完成省下达任务,盘活闲置物业和投用公建物业成为保租房建设的有效路径。今年,中山计划筹建保租房3000套,将通过建立国有企业、镇属企业资产项目库,为保租房寻找适配项目,保障中山新市民、青年人“住有所居”。

曾经破损严重的月湾小区,经改造后已经焕然一新,并达到“拎包入住”的住宿条件。 本报记者 文波 摄

本报记者 李红

### ■将闲置物业改造成热门住房

在月湾小区,记者看到,这个原本破损严重的老旧小区,如今已经焕然一新。小区入口和楼栋外立面经过翻新,绿荫如盖的老树和新栽种的绿化草木相间分布,还有色彩绚烂的儿童娱乐设施、篮球场,为这个“新生”小区带来十足活力。

走进室内,发现房屋已被重新设计成了带洗手间和厨房的单身公寓,家具家电一应俱全,可实现“拎包入住”。“条件比想象中好太多,性价比非常高。”小陈介绍说,他所住的房间面积34平方米,每月租金680元,距离位于石岐街道的公司约3公里,“非常方便”。

与小陈同时期入住的还有70多位住户,同时还不断有人加入申请。据项目租赁管理方中山市城建集团下属企业中山市建恒物业拓展有限公司总经理欧泳珊介绍,目前放出的一期144套房源申请率已超过八成。而在改造前,小区房屋出租率不足三成。

月湾小区建设于1998年,共有四幢多层住宅,除一幢为私人物业,剩余3幢为中山市城建集团物业。“房屋设施老化、小区环境破旧,物业闲置率高,租金收益不佳。”欧泳珊说,城建集团在市住房城乡建设局、市财政局和市国资委等部门的指导下,决定采用“三位一体”的模式,即保障性租赁住房建设、老旧小区改造和国企投资运营一体化运作的方式推进项目。

“一期工程项目总投资为1486万元,其中,来自保租房建设中央财政补助资金870万元,集团自筹资金616万元。”欧泳珊解释,财政补助资金撬动项目建设,项目的设计、建设、后期运营管理等均由集团属下各专业公司承接,打造“建、管、运”全过程产业链。

记者了解到,月湾小区一期单身公寓项目已于年初正式投放市场。保租房租金被要求低于周边同等房源价格,目前价格为每平方米19.9元。只要满足在东区工作、在东区生活半年以上或在东区无房中的任意一条,即可通过中山市保租房服务平台申请入住。“非常受欢迎,多是东区、石岐街道企事业单位员工入住。”欧泳珊说。

眼下,月湾小区二期工程正在紧张施工中,共提供131套房,面向家庭住户新增部分二、三房户型。“二期工程继续采用‘三位一体’的改造模式。”欧泳珊介绍。

### ■提供优质房源,助企业留住年轻人

而在南头镇南城村,同样有两栋建成于1998年的大楼正在发生变化。

记者在现场看到,两栋新装大楼在周围旧楼的映衬下,显得格外引人注目。其中一栋被改造成公寓型宿舍楼,内部家具家电齐全,已具备投用条件,8层共提供64套房。另外一栋改造成两房一厅家庭住房,目前正在施工中,8层共提供48套房。两栋楼之间设计了公共活动场地,供住客娱乐休闲用。

和周边私人住房不同,这两幢大楼为中山市南头镇资产投资经营公司所有,因年久失修,重装工程量较大。“改造资金成为难题。”南头资产公司总经理林志奋介绍,在市住房城乡建设局和市财政局统筹指导下,项目申请到了800多万元保租房中央财政补助,为项目破局找到资金“活水”。

而在项目启动前,林志奋通过走访企业了解到,周边企业一直存在员工住宿难以集中管理的困难。“例如周边的TCL、长虹等企业,都需要大量的集中宿舍房源,有的最近才通过增资扩产项目消化了部分配套需求。”而扎根南头镇30多年的台资企业中山铁王流体控制设备有限公司向他表达了强烈的合作意愿。这家生产各类精密控制阀门的企业,员工超600人,公司所在地距离项目直线距离约800米。“公寓楼共64间,按照一间4人或6人来计,可满足200到400人住宿。二期主要满足有家庭的企业员工租住需求。”林志奋介绍。

“原来的宿舍太旧了,我们想通过宿舍更新留住人才,也设计了管理人员的居住标准。”该公司总务课课长张怀海介绍,公司有200名员工住在自有宿舍和外租宿舍,另有400余人自行租房,希望通过提升公司住宿条件,满足年轻人对居住品质的要求,也可以就近集中解决部分员工的住宿需求。

按照计划,今年下半年,南头资产公司保租房项目将可正式投用。“员工住得好了,公司也能发展得更好,很期待。”张怀海说。

### ■“激活”公建物业带来超2500套保租房

在“沉睡”物业逐步被唤醒的同时,中山不少公有物业也被投入到保租房的建设中去。

在南头镇,由长虹华悦府配套公建物业改建而来的保租房项目于去年10月正式亮相。记者现场看到,全新装修的公寓进行了合理分区,客厅、卧室和厨卫各自独立,家具家电齐全,装饰温馨,条件优越。

“这栋保租房被用作人才房,目前按照相关政策给各类人才相应的优惠,最高可免费入住,全价约500多元一个月。”南头镇党建工作办公室人才工作负责人翁淑霞介绍,项目共提供50余套房,目前入住过半,也陆续有新人申请入住。入住人多为企业研发人才和管理人才。

而在此前,古镇、三乡、坦洲镇相继通过“激活”配套公建物业,打造了一批保租房。“优化营商环境,留住人才。”古镇镇相关负责人表示,古镇镇充分利用保租房支持政策,合理规划筹建保租房项目,为古镇发展留住人才。

来自市住房城乡建设局的统计数据显示,2022年,中山共筹建保障性租赁住房3016套(间),2023年共筹建5018套(间),今年计划筹建3000套。财政投入项目和企业自配套宿舍楼占主体。其中,由财政投资、市镇企事业单位运营的项目共11个、2502套(间),市属国有企业投资建设和运营项目2个、234套(间),均由“激活”国有或镇属物业建设而来。

在市住房城乡建设局住房保障科科长赵玉娟看来,盘活国企、镇属闲置资产,推动公建物业改建,已成为全市保租房建设的重要抓手,“这也是关系着中山新市民、青年人‘住有所居’的大事情,帮助他们在中山安居乐业。”

按照计划,中山接下来将建立国有企业、镇属企业资产项目库,将符合条件的项目纳入发展保障性租赁住房范畴,推动全市保租房加快建设。