

大陆 深度

广深城中村“统租”风波：政府成二房东，是惠民之政还是新版清退

房东黄阿姨对此的评价是，“政府出面做二房东嘛，有钱拿。”



深圳南山区白芒村，一位男士睡在村内走廊的梳化上。摄：林文清/端传媒

特约撰稿人 于佩尔 发自新加坡 | 2023-07-28

城中村

【编者按】深圳白芒村统租（注：由政府通过国企统一收房，升级改造之后再出租，部分纳入保障房体）风波过去

两个月后，7月下旬不足一周时间内，两次中央高层会议均提及城中村改造。

7月24日，中共中央政治局会议在提及房地产相关内容时指出，要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。

三天前的7月21日，国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，指出在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。

在官方话语中，统租改造是为了构建保障性住房体系，但对于今年的中国来说，城中村改造带来的上万亿规模投资，或许才是其真正意图。

陌生的词语，不陌生的形式

直到6月1日，也就是刘铃芳正式搬家那一天，看到在群聊和朋友圈“刷屏”的关于白芒村统租的报道，她才真正地意识到：原来自己“被迫搬家”的原因，并不是房东嘴上说的“需要收楼装修”，而是要被收楼统租。

这和深圳大多数被迫搬离原出租屋的租客经历类似。今年四五月份，位于被纳入统租项目的城中村租户们，陆续收到了来自房东的通知——要求他们在一定期限内搬离。理由各种各样，但基本上都类似于“房屋老旧，需要收回重新装修”这样的解释。

其间，有一些类似于“政府要求收楼”的传言在深圳打工人之间流传，但没有人知道比较确切的理由。大多数人明白这一切的缘故都是媒体报道了白芒村统租事件。而后，一份非官方的统租村名单开始流传。这些搬离的租客们开始寻找自己原先的家是否在这涉及五十余城中村的名单里。当然，答案是肯定的。

深圳“统租”风波引发热议后，当地迫于舆论压力，暂时搁置了白芒村的签约工作。事实上，这一次统租改造并非深圳首例，也不仅仅止于深圳。

据“潮新闻”报道，5年前，深圳愿景微棠商业管理有限公司就已被引入“元芬村”，试图将整村统租改造为长租社区。目前，元芬新村经这家公司统租的楼栋共90余栋，改造占比超33%。改造后的“微棠公寓”单间和一房一厅的月租金分别在1300元和2100元左右，已吸引一些年轻人入住。





城中村，一直以来对于在广深打拼的年轻人来说是一个不错的租房选择。摄：林文清/端传媒

元芬村的统租改造分期进行。记者查询公开报道发现，2022年2月，深圳市城中村保障性住房规模品质化改造提升暨三宜小区建设动员会在龙华区元芬新村举行。深圳十个区签署了保障性住房筹集承诺书。深圳市人才安居集团在当天正式揭牌了深圳“安居微棠”住房租赁投资控股有限公司。安居微棠即为深圳市城中村租赁住房社区运营服务商。根据公开资料显示，安居微棠注册资本为20亿元人民币，被列为国有企业。

2023年2月，深圳市住房和建设局印发《深圳市城中村保证房规模化品质化改造提升指引》，将这一项目列为城中村保证房规模化品质化改造的样本。改造之后的元芬村，也由此成为了深圳统租的宣传样本。

广州的城中村也在去年开始推进统租统管。去年6月，广州市白云区的大源村开始试行统租统管。今年深圳统租风波后不久，7月初，大源村和番禺甘棠村又先后传出开始统租试点的消息。

广深的城中村，似乎是中国大陆一线城市中独有的特色。相比于北京、上海市区的高租金小区房，城中村低廉的价格，对于在广深打拼的年轻人来说，始终是一个不错的租房选择。

广州的城中村整治整改已经喊了不下十年。2022年，Omicron突破了当地政府处心积虑的重重封锁，在城中村快速传播，防无可防。这也导致多个城中村爆发因封控引起的群体事件。全面放开后，很多人都在想广州会不会对城中村进行“秋后算账”时，深圳将“统租”这个陌生的词带到大众面前，正式开始了新一轮的城中村改造。

统租，简单来说是由当地政府和国有企业出面，将城中村房源从房东手上打包租下，委托给指定的国有企

业进行“现代化改造”。官方说法是，这样能让房屋更加宜居，改造完成后将以公寓的形式再出租给租客。深圳景田的城中村房东黄阿姨，对此的评价就是，“政府出面做二房东嘛，有钱拿。”

或许是因为整个2022年，社会的主要矛盾和注意力都围绕在疫情防控，深圳和广州城中村统租改造的消息并未引发太多波澜和关注，也因为疫情防控未有实质进展。直至2023年2月深圳发布《深圳市城中村保证房规模化品质化改造提升指引》。

一则官方短消息这样报道：为加快解决新市民、青年人等群体住房问题，市委、市政府进一步提高了“十四五”规划任务目标，将建设筹集保障性住房原目标54万套（间）提高到不少于74万套（间）。其中保障性租赁住房增加了20万套（间）。

该消息里还有这样一句话：作为人口净流入的超大型城市，如何让新市民、青年人有房住、住得好、留下来、发展好，事关城市的活力和竞争力。



深圳南山区白芒村，黄昏前街上的商贩纷纷出来营业。摄：林文清/端传媒

统租的深圳样板

统租风波始于今年4月深圳白芒村。长达月余的争议漩涡中，南山区西丽街道办事处于6月初释放出暂缓统租的信号。其称“限期搬离”为个别房东的要求，指挥部并未要求“强制搬离”，并承诺将对居民给予搬迁补助、协助寻找房源和保障学位。为平息风波，深圳放缓了统租项目推进速度，但包括白芒村在内，纳入统租改造范围的上百个城中村、几十万租户的人生轨迹已被彻底改变。

刘铃芳原先租住在深圳宝安区下十围广生村，这里靠近深圳宝安国际机场，距离地铁福围站步行约十分钟。

4月中旬，刘铃芳和同楼的租客收到房东的口头通知：房屋老旧需要装修翻新，因此提前收楼，各租客必须在5月底前搬离这里。

这个消息让大家伙都措手不及。大多数租客距离合同约定的到期时间还早，也压根儿没有考虑过提前搬家。即便是留出了一个多月的时间，但在快节奏的生活和繁忙的工作中，挤出时间找一套合适的新房也是件不容易的事情。况且这件事完全在计划之外，发生在谁身上都会感到不满。

刘铃芳和其他租客不想就这样轻易地接受无理的搬家要求。他们多多少少都有找房东说理，但房东的态度也很无奈，“上面说必须要翻新”，似乎这样的说法好像已经无可辩驳。没有到合同规定日期提前中止租约，他们也想过让房东给出一定赔偿，比如免除最后一个月的租金。但一谈及赔偿，房东又变得非常强硬，表示这也是他无法左右的突发事件，给不了任何赔偿，最多是帮大家介绍介绍周边的房源。

虽然都有签订租赁合同，但在如此突发、平日也太过于忙碌的情况下，基本上也没有多少人想拿着合同去找渠道维权了。刘铃芳也表示：“这种城中村的租赁合同，其实大家多少也知道，是根本没有保障的。”在最初的愤怒与不解过去后，终究是要面对现实的，刘铃芳开始在周边寻找新的房子。





深圳宝安区下十围广生村，年轻人在街上。摄：林文清/端传媒

这时，他们发现周边村房的房东似乎已经收到了风声，租金从该片区普遍的每月800元到1600元左右成倍上涨，最便宜的合租房也要一个月1500元左右。这让所有人更感到措手不及。与此同时，他们也发现，周围被收楼的不止他们这一栋。

小道消息开始在更大范围内流传。有人从周边其他房东口中得知，这次的收楼原因其实是“政府要收的”，而具体为何要收楼的说法则是五花八门。有说法是“影响市容要改建”，有说法是“开发新楼盘”，还有一种比较接近真相的说法就是，“政府要当二房东”。

刘铃芳从事室内装修设计行业，工作地点就在广生村两公里外的家具城，平常上班骑共享单车，15分钟就可以到。即便是天气不好打车，也只需要十几元，通勤上可谓非常完美。搬家去太远的地方实在过于麻烦，刘铃芳还是希望能在附近其他城中村找到合适的房间。五月也是她工作上比较忙碌的一个月，各种事情的叠加让她备感烦躁。她没有太多精力去寻找合适的新家。收楼通知两周后，她决定租下距广生村500米的下沙村村房。

对于每次在深圳搬家的回忆，刘铃芳认为都很不堪回首。在此之前，她在一处租住了有5年，后来周边通了地铁，房东要大幅提升租金，她才决定离开。而后她搬到了广生村，在这里住了已有一年多。她对广生村的这套房子倾注了很多心血，住进来后给房间重新粉刷了墙面，也给卫生间、厨房做了一些改造。如无重大个人变动，她本打算在这里也住上很多年，但没料想过会以这样的方式让她离开。





深圳宝安区下十围广生村，不少屋的外墙都有壁画以美化外观。摄：林文清/端传媒

广州加速改造

“除珠江新城外，广州就是一个超级大型的城乡结合部。”不知是谁曾经对广州留下了这样一句评价，现在这句话也流传在生活于广州的新老市民间。

就在深圳统租进入公众视野的一个多月后，广州白云社区网“回炉”报道了一则去年的消息。2022年6月23日，白云投资集团与广州市白云区大源街道、大源村共同举行了大源村统租统管集体签约仪式。签约仪式上强调，未来将实行智能化管理系统，不仅能让房东按时收到租金，也能让租户提升生活品质，为白云区、广州市推行统租提供“大源样板”，全力推进城中村微改造。

这则消息发布几天后，又有官方消息指出广州市番禺区东环街道、市桥街道也将开展城中村统租改造。

根据可查证到的官方数据显示，广州共有138个城中村，居住在这些城中村的本地世居村民和外来务工人员超过了一千万。今年，广州市政府计划推进127个城中村改造，其中包括46个续建项目，12个新开工项目和69个前期项目，占全年城市更新“固定资产投资”目标的49%。

大源村位于白云区北部，东西两侧皆有山。大源村距最近的地铁14号线“白云东平站”直线距离仅3公里。但因为白云山的阻隔，这条线路并不是大源村居民去地铁最方便的方式。搭乘公交来到3号线北延段“同和站”才是这里居民最为便捷的进市路线。这样一趟公交转地铁下来，即便是在非高峰期，到达广州市中心CBD珠江新城也需要一小时左右。因此，和深圳不同的是，大源村这样距市中心较远的城中村的居民，多数非年轻白领。



广州白云区大源村的祠堂。摄：叶天成/端传媒

但广州的GDP也从来不只是依靠来自珠江新城的部分。很多人提到广州地铁的客流强度，最先想到的便是“死亡3号线”。但根据广州地铁发布的数据显示，白云区北部2号线、3号线、14号线的换乘站“嘉禾望岗站”，在去年就成为了广州客流量前五的地铁站。从嘉禾望岗始发，到与清远市以及河源市接壤的从化区的14号线，客流强度直追横跨广州市区的6号线。这与在14号线周边的服装、电商产业分布密集有关。

大源村这些年来的定位就是如此。虽与地铁联系不密切，但村前南北方向是一条多车道的主干道，车行便利。根据2020年的官方报道显示，大源村共有超过4万名电商从业者，日均发送超过300万个电商包裹，是中国大陆官媒宣传报道中所谓的“百亿村”。疫情第一年，大源村电商销售额逆势增长了超百亿，于是得名“百亿村”。

三十年前，大源村的户籍人口只有4700人，经济来源为农业生产。如今大源村的常住人口已经超过了11万。居住在此的外来务工人员基本都从事电商相关产业。如果说在广州老城区的通用语言是粤语，那么在大源村，河南话和湖南话也可通用。

不同于市区城中村，大源村还有很多“原住民”居住于此。兴建村房的年代，很多人都盖了楼房，如今就自己的家族住几间，其余出租。大源村的房东张先生表示，他认识的房东朋友里最多的出租了二十多间房。

2022年签约后，大源村改造并推出了部分统租统管试行房，成立了大源村统租统管示范区。根据公开报道显示，目前大源村完成统租统管的共有6栋楼、115套（间）房屋。这些房屋集中在大源村田心北路的巷子中。

湖南小伙吴寒和他的江西女友申玉冰就租住在大源村。吴寒今年只有19岁。申玉冰更小，她16岁。去年他们两人在网上认识，今年春节过后相约来到广州打工，并同居在一起。吴寒和申玉冰的父母也都双双在外打工。双方父母对于他们俩外出打工都没意见，只是不知道他们跟异性同居在一起。每当有一方父母打来视频电话的时候，他们都会赶紧让对方先去外面，然后再接电话。



广州白云区大源村，下午时分街上行人并不多。摄：叶天成/端传媒

申玉冰在服装厂干零活，近期偶尔会被老板叫去直播“露露脸”，扮演一下“自家工厂”中的妹妹角色。在直播的设定里，申玉冰是暑假回家帮忙的老板妹妹，学习好也孝顺。直播中的“老板”是一名二十多岁的年轻哥哥，是由真正的老板的堂弟扮演。真正的老板是个“中年大肚子男人”，由他来亲自直播效果不好。虽然现在“效果也不好”。

吴寒认为跑外卖更赚钱，在电商基地干杂活一个月后便报名入职当外卖员，目前骑的电动单车还是找配送

站租的。每天上午，吴寒会骑着电动车出去跑单，出发时申玉冰坐在前杠上，先把她送往工作地。

他们租住在一个一室一厅厨卫俱全的小套间，月租1200元，房间条件还算不错。今年3月，白云投资集团与其旗下的云腾物业计划进一步提高大源村统租房的数量。今年夏天来临之际，他们的房东已经决定要把自己的房“签给政府”了，但由于进一步的审核结果和通知还没开始，所以他的租客们还不知道这一情况。

无论是广州还是深圳，房东透露的信息都非常有限，不知是否因为“上面”要求他们三缄其口。

大源村的房东张先生说道，关于统租，“上面”还是有一些具体要求的。比如，必须拥有十间以上的房才可以申请统租，房间数不够的要和他人合并申请，合并申请不会被优先考虑。另外，房屋外墙上必须贴瓦片，并且瓦片必须大体完整。如果楼房有后期加盖，加盖超过一层以上的会被直接排除在政府收楼的名单之外。



广州白云区大源村的商店在下午暂停营业。摄：叶天成/端传媒

目前，大源的统租还在尝试阶段，不会一次性大量收房，纳入统租的名额也还不多。根据云腾物业于4月发布的数据显示，目前包括大源村在内，整个白云区的统租房有317套（间）。城中村房东们都挺欢迎这个政策，但担心“黑手党”会借此机会还不思悔改，一旦统租后，房东在租金、物业费等方面

个政策的，统租出去当“甩手掌柜”，且接收钱还不用操心。而且统租后，二房东是国企，他们认为国企不会像其他平台一样“爆雷”拖欠租金。

其他平台是指曾经风光一时的长租公寓。2020年以来，一二线城市多家长租公寓相继陷入资金链断裂的存续危机，最为典型的是头部企业“蛋壳公寓”。作为二房东，蛋壳公寓一面要求业主“免租”、一面却未对租客“免租”引起争议。在经历CEO被查，资金链断裂后爆发退租风波，大量租客和房东集体维权。至今，蛋壳公司虽仍是存续状态，但背负了大量官司和执行案件。

吴寒和申玉冰尚不知情大源村正在计划扩大统租改造范围，在采访时提到可能过几个月后现在的房就不能再租了，吴寒表示一点关系都没有，附近这么多房，再找一个不就行了。申玉冰也这么认为，她说：“我们是‘寒冰CP’（注：网络游戏《英雄联盟》中的英雄CP），没有什么能打倒我们。”

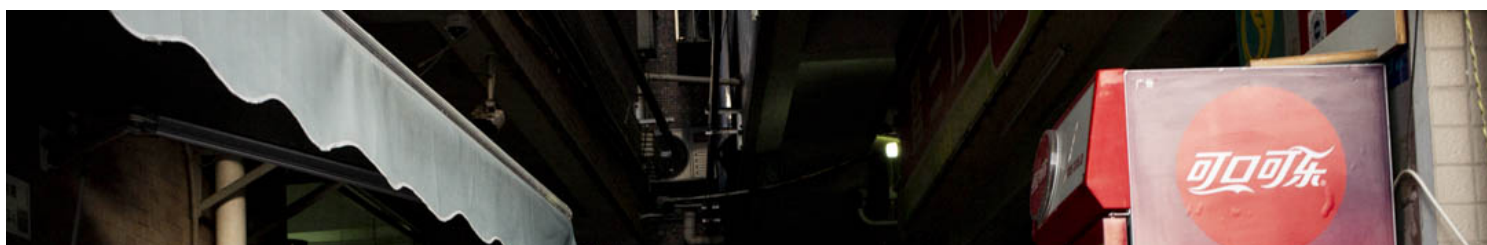
新市民，新青年

网上广为流传的一张截图中，一位自称白芒村村屋拥有者的网友发文表示自己接到了相关单位的电话，相关单位称想让他接受统租。这位房主在这则帖文中还表示，政府给的租金很高，还有各项补贴，比他们自己租出去高两倍以上。

景田村房东黄阿姨也说，大多数房东都挺欢迎统租的。理由跟这则帖文所说的内容差不多，一个是政府签约时承诺的租金很高，另外一点就跟广州大源村张先生说的一样：当“甩手掌柜”，以后什么都不用管，就等着收钱就好。

也有一些租户支持统租政策。在回应普通租户的疑虑和不满时，官方口径都表示统租后租客的居住环境、生活条件将会得到明显改善。今年以来，广州政府有关部门一直在整治房东乱收水电费的情况。在广州，不少房东会利用水电费赚取差价，市区0.8元一度的电，房东经常按照1.5元来收取。支持统租的人认为，官方入场租房，这一乱象未来一定可以避免。

刘铃芳则认为“羊毛出在羊身上”，房东说能拿到以前两倍的房租，那么将来统租房的房租也不会便宜。并且，她从房东和朋友处听说，统租改造后的公寓房，每个房屋面积都要比以前租单间小很多。未来自己肯定不会考虑租统租房。





深圳南山区白芒村。摄：林文清/端传媒

在知道自己原先租的房子是因统租被收上去后，刘铃芳也担心，现在租的城中村房会不会又被统租。在不确定的当下，她只能先过好现今的每一天。

如果统租仅仅是为了收楼升级改造再出租，并不需要政府以“二房东”的身份进入市场。浙江大学跨学科中心特约研究员贾拥民撰文分析认为，统租主要是为了筹集保障性租赁住房。

然而，始于白芒村的统租风波，或许预示着这项“惠民”工程将适得其反。

今年是刘铃芳到深圳的第八年，她早已习惯深圳的节奏。在深圳她有一众好友，爱电影和音乐的她在这里也可以参与丰富的影展、livehouse活动。她还是单身，也不打算结婚。这样的观念对于江西县城老家的长辈们来说过于超前，于是她也尽量避免回家，也无意离开这座她生活了八年的城市。

搬家后，刘铃芳选择了离职，离开了到深圳以来一直从事的室内设计行业。她说这几年来大家的预算都变少了，装修设计的要求还变高了，这行越来越不好做。喜欢小动物的她很快找到了一份宠物美容行业的工作。

今年深圳人代会上，政府工作报告中有这样一段话：要尽最大努力帮助新市民、青年人等群体缓解住房困难，让年轻人更有盼头、更加安居乐业。

今年30岁的刘铃芳已经不认为自己是新市民或青年人了，她笑称统租不是保障她的那也合理。

103公里外的大源村，吴寒和申玉冰认为自己是来广州打拼的青年人，也是以后的新市民。他们希望能长久地在一起，能在广州有未来，能给他们将来的孩子上广州户口。



深圳南山区白芒村，环卫工在烈日下打扫街道。摄：林文清/端传媒

文中受访者均为化名