**密级：**公开

建议第20220020号

**案 由**：关于进一步提升城中村规范化治理的建议

**提 出 人：**明亮,陈鹏,宋广军,李晓桃,谢春,刘健(共6名)

**办理类型：**主汇办

**承办单位：**市住房和建设局(主办),市城市管理和综合执法局,市市场监督管理局,深圳市消防救援支队,深圳供电局,市规划和自然资源局,市水务局

**内 容：**

一、案由

 目前，深圳的城中村居住了全市60%-70amp;的来深建设者，其所提供的出租房屋的套数占了全市现有存量的八成左右。城中村是深圳重要的低成本生活区，在深圳经济社会发展中具有最基本的住房保障功能，同时也是发展社区商服业、体现社会多元活力、传承本地历史文化的重要载体。自2018年以来，深圳市委市政府将城中村综合治理列为重大民生工程，启动了为期三年的城中村综合治理行动计划（2018-2020）。通过上述行动计划，深圳的城中村在基础设施、卫生环境、安全宜居、管理服务等方面都得到了极大改善。但与此同时，在“双区”建设背景下，深圳的城中村治理还存在以下问题。一是城中村房屋租赁市场缺少管理规范，特别是对租客权益保障不足。深圳城中村房屋出租体量大、产权关系复杂、缺乏统一建设标准，目前房屋出租方主要涉及本地原村居民、外来（买地）建房者、外来购房者、二房东等多方分散的私人主体。出租方与租客之间往往没有统一规范的租赁合同，并且租赁合同也没有进行相关的登记备案。涉及房租、水电费、燃气费、管理费、违约金等事项也是标准不一，价格不够透明，租赁条款明显有利于出租方、对于租客权益保障不足。出租方随意上调房租、管理费、租客收不回押金等现象时有发生，特别是“水电燃”等公用设施使用费用远高于全市平均水平。由于城中村在水、电、燃等公共设施建设方面的投入较为多元，既有政府投资建设，也有村集体经济组织投资建设，还有私人投资建设，且没有做到“抄表到户”，造成目前城中村出租方收取“水、电、燃”等差价较为普遍，缺少相关管理规范。例如：按照目前深圳市规定的居民生活用水用电用气收费标准：水费第一档4.16元/吨，第三档为9.7元/吨；电费第一档0.65元/度，第三档0.95元/度；气价第一档3.5元/立方米，第三档5.25元/立方米。但目前深圳城中村的出租方普遍会按照水费7-9元/吨；电费1.3-1.6元/度；气价5-7元/立方米的“加价”收取。此外，与房屋租赁相关的其它公共服务，例如，来深建设者子女入学所需的居住证明（规范的租赁合同），也会被个别出租方“加价”。从供需角度看，城中村房屋租赁市场客观存在，房屋租赁行为属于商业经营活动，但目前对于城中村房屋租赁市场的管理规范还较为缺失，特别是《深圳经济特区房屋租赁条例》于2015年废止后，以城中村为主的房屋租赁市场监管更是缺乏法律依据。二是城中村房屋安全提升缺少相关技术标准和改造指引，各类安全隐患并未完全消除。深圳的城中村普遍建筑密度高，居住人口稠密，在过去的建设过程中也没有系统规划设计，特别是在房屋安全、公共卫生等方面考虑不到位。例如：建筑防火间距过小、房屋疏散通道狭窄不满足规范要求、电力设备容量难以适应较高用电需求、上下水管道年久失修等。随着深圳城中村整体居住环境的改善提升，加之“城市更新”节奏放缓、预期减弱等因素，村集体经济组织、部分房屋业主以及其它社会资本等都在探索对城中村房屋进行翻新改造作为长租公寓的新模式。但在具体操作中，由于没有相关技术标准和改造指引，只能通过“一事一议”处理，也无法通过正常途径验收。此外，伴随城中村居住人群结构和密度的变化，各类家用电器日益普及、使用更加频繁，随之增加的用电量也使得部分老旧电力设备越来越难以承受，在一定程度上也增加了用电安全问题，在这方面也还缺少相关的政策引导。

 二、建议

 （一）加强对城中村房屋租赁市场的规范管理。首先建立健全相关法律法规，弥补城中村房屋租赁市场规范化管理的“空白”和“真空”，为加强源头治理、管理监管、执法惩处等提供法律依据。其次，探索建立城中村房屋出租方、租赁合同登记备案及房屋信用评价管理制度。在目前各区已经试点开展的城中村出租屋分级分类管理的实践基础上探索建立完善相关登记备案及信用评价管理制度，增加对在城中村从事房屋租赁活动的出租方的基本信息、经营情况、租赁合同备案情况、违规违法行为等方面的信息指标，定期对出租方及租赁房屋进行信用评级和建立“白名单”、“黑名单”，研究制定相关奖惩措施。再者，探索建立城中村水电气等公用设施使用“参考价”制度。针对不同区域不同城中村水电气等公用设施建设投资情况的实际，定期发布相关费用收取的“参考价”，合理确定水电气等使用费用加价的区间范围。

 （二）支持鼓励城中村房屋进行规模化租赁改造。目前深圳已有福田水围“柠盟人才公寓”（1368文化街区）、南山南头古城、龙华元芬“新青年社区”等城中村房屋规模化租赁改造综合治理项目，在改善提升城中村安全宜居、管理规范、文化氛围以及更好地满足新市民、青年人居住需求等方面都取得了良好效果，同时也为城中村房屋纳入深圳市保障性租赁住房体系积累了一系列宝贵经验。建议在上述实践基础上，积极落实《深圳市住房发展“十四五”规划》中提出的，“建立健全城中村住房规模化租赁改造实施机制”等相关要求，进一步研究出台将城中村规模化租赁改造住房纳入深圳市保障性租赁住房体系的相关政策措施，引导政府（国资）、村集体股份公司、规模化租赁企业等多方合作参与，在报批报建、改造验收、运营服务、金融财税等方面给予更大支持。

 （三）研究编制城中村房屋安全提升相关相关技术标准和改造指引。针对各区不同类型城中村的特点，在已有改造实践的基础上，研究编制符合城中村特点的建筑、消防、用电、公共卫生改造提升的相关技术标准以及涉及设计、施工、验收等环节的指引，为城中村升级打造“三宜街区”（宜居宜业宜游）提供支持条件。同时针对在改造提升过程中可能涉及用电设备扩容等问题，研究出台相关专项政策，发挥政府、村集体经济组织、市场主体等多方力量，从根源上消除城中村的各类安全隐患。