北京市大兴区北臧村镇人民政府

大兴区六届人大一次会议第10号建议的

办理报告（A类可公开）

王成代表：

您提出的关于**“加大政策、资金支持力度，促进村庄公寓长效发展”**的建议已收悉，现将办理情况报告如下：

1. 村庄公寓的基本情况

北臧村镇充分利用与生物医药基地毗邻交错地缘优势，延伸服务触角，为切实解决基地企业“统筹难、租房难、管理难”的燃眉之急和后顾之忧，搭建双方会商沟通机制和企业服务平台，积极引入社会资本，通过对农村出租房屋进行“统一收购、统一改造、统一出租”，打造了安全、价廉、舒适的“村庄公寓”，形成了“政府零投入、企业广参与、村民真受益”的村企合作宅基地盘活利用模式。2020年疫情期间，为了确保生物医药基地企业的复工复产，大臧村的职工公寓“大臧之家”开放招租，入住了中粮丰通视频有限公司的企业职工，提高了企业职工的健康安全系数，也取得了一定的效果和引领意义。

目前，全镇正有序铺开村庄公寓发展规模，掀起了生物医药基地周边村庄整村式定制化改造和村民自觉规范升级自家出租房屋的浪潮。大臧村、梨园、皮各庄三个村统一打造十余处院落，近130个房间，5000余平方米的面积投入使用，每处院落内起居室、房屋、卫生间、厨房等基础居住服务设施、设备一应俱全，并配备专业人员提供管家式服务；八家村、前营村、新立村、马村等村村民自发改建闲置房宅，优化房源品质，村级参与管理，村民收入升级的同时有效地消除了农村出租房屋的各项安全隐患问题。

二、村庄公寓主要模式

**1.党建引领。**以基层党建为引领，发挥党支部模范带头作用。在人居环境整治过程中，加强村内私搭乱建的拆除力度，强化村庄环境卫生清理力度；在美丽乡村建设中，加强对村庄道路的翻修，对公共区域的绿化美化建设。将村庄的基础建设落实到实处，提升村庄环境的整体效果和村民的文明素养，为“村庄公寓”奠定了坚实的基础。

**2.政策保障。**“村庄公寓”项目的所有房源，均由房主、村委会及第三方公司三方签订合同，房租由第三方公司直接支付给房主，并确定5年递增房租的方案，村委会按照房屋出租的院落收取少额管理费用。此项政策能够确保房源稳定，房主收益可以实现稳中有增，确保三方利益相对平衡。促进村庄公寓规模化、稳定化发展。

**3.统筹房源。**大臧村、皮各庄一村、梨园等试点村由村委会工作人员对村内闲置、出租房屋进行调研，了解房主意愿，推广村庄公寓项目。在与房主达成意向之后，村委会统筹协调闲置、出租院落回租工作。形成镇党委政府、村委会、第三方公司共同打造的职工公寓。镇党委政府积极推动项目的进展，村委会积极协调房源，第三方公司出资回租房屋，并进行统一设计装修，升级打造企业职工宿舍，做好管家式服务。

**4.监督管理。**在第三方公司将村庄公寓出租后，村委会要对公寓进行监督管理。一方面，确保村内环境、房屋结构等不被破坏，让房主租得放心、安心；另一方面，定期进行安全检查，严禁杜绝违规、违法事件的发生，让企业员工住得安心、舒心。同时，村委会的“站台”和安全责任的转移，能够让更多的房主看到村庄公寓管理模式的优势，起到更好的宣传推广效果，因势利导促使村民自发清退散租户，将房屋回租给村委会或者进行规范化自主改建。

三、取得的成效

**1.村民收益稳中有升。**企业支付的租金能够保障村民房屋无论出租与否，均能获得长期稳定收益，不存在房屋闲置时期收益减少情况。履约期满，不可移动的家装还会赠与村民，总体来看村民收益高于散租。

**2.安全风险大幅降低。**“村庄公寓”收房后，统一对房屋供电、供暖线路进行改造，并专门设置电动车充电桩，从根源上杜绝了之前散租房煤气中毒、房屋坠物、电动车起火等安全事故的发生。

**3.居住环境明显改善。**可定制化的“村庄公寓”进行全面装修后，符合每排至少配备独立的水冲卫生间和厨房各1间的规定，有专业物业人员提供保洁、维修等日常服务。每个房间内空调、桌椅等家具一应俱全，部分院落还设有图书室、会议室、休息室和健身房，居住舒适度较散租房提升明显。

**4.减量控人起到实效。**“村庄公寓”严格按照室内5㎡/人的标准进行出租，并将原有住人房间改造为生活服务设施用房，相比于零散出租，租住人员减少至原来的2/3以下。

四、下一步计划

**1.摸清承租需求。**强化镇、基地与企业的对接，摸清企业职工住宿需求底数，组织企业实地考察，宣传成功案例，吸引更多企业进驻。通过与基地管委会联动，加强对基地企业、镇域企业的宣传教育，督促落实加强员工安全管理的社会责任，增强对接辖区各类村庄公寓的主动性。

**2.完善平台建设。**随着生物医药基地的快速发展，企业职工的住宿需求将不断增加，为了更好的将村庄公寓与生物医药基地企业职工深度合作，北臧村镇将与实力和经验丰富的第三方企业进行合作，引进优质的社会企业进行经营管理，全力打造多样化、定制化的村庄公寓平台，服务生物医药基地企业职工。

**3.不断引导“新民”。**充分发挥“大臧之家”的示范引领作用，不断让群众了解村庄公寓的管理模式与经营理念，在确保安全、整洁的前提下，将闲置农宅进行充分利用，在村委会参与管理下，自行或引入第三方进行规范化改造，提高群众的经济收入。同时，来源可靠的企业职工入住将不断提高租住人员的整体素质，推动村风民风向上向好，促进乡村和谐发展。

北臧村镇人民政府

2022年6月29日

主要领导签发：

承办人及联系电话：

代表意见：

北京市大兴区北臧村镇人民政府办公室 2022年6月29日印发