

关于传统专业市场升级改造人才公寓的建议

领衔代表 王雄

专业批发市场一直是广州的一张“名片”，其总体成交额占全国份额约 1/7，拥有享誉全国乃至世界影响力的流花服装、站西鞋材、狮岭皮革、三元里皮具和江南果蔬等产业集群，超过 150 家市场年成交额在亿元以上。近年来，受全球经济下行、外贸萎缩、人口回流和新冠疫情等因素影响，传统专业市场的发展面临巨大的挑战。如何突破传统专业市场的发展瓶颈，对广州市经济高质量发展具有重大意义。在地区经济的发展进程中，“人”作为生产要素的重要一环，人才的聚集才能提升整体资源配置效率，推动产业结构优化升级。因此，实现老城区新活力，“引人、留人”是关键，而盘活利用专业市场升级改造为“人才公寓”不但是“筑巢引凤”揽人才的良好举措，对传统专业市场转型疏解，实现高质量发展更具现实意义。

目前广州市存在大量闲置专业市场商业体和集中式写字楼，以站前街道为例，闲置专业市场商业体和集中式写字楼多达百万方。传统批发市场的升级迫在眉睫，而新零售、新商业模式同样需要新青年的到来。而站前商圈内居住性质物业稀少，且住宅多为老旧物业，新时代人才有更高的要求，他们需要服务、需要好的配套设施、需要拎包入住、需要无忧的物业服务。传统的民房租赁，物业服务匮乏与配套设施陈旧，缺乏专业高效管理，房屋

设计不符合现代高端人才的居住心理预期。构建人才公寓管理应与时俱进，以“人”为中心，重视人才的居住体验，提升物业管理及日常运营服务水平，提高服务品质，以吸引优秀人才，以实现专业市场的良性升级改造。

一、存在的困难和问题

（一）“商改住”的升级改造，缺乏具体明确的引导

国务院以及广州市政府先后发了多个文件如国办发〔2016〕39号文国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见，做为商改住的顶层设计，积极响应了人本理念，但在审批报备和办事流程上，还缺乏明确的指导，办事流程的不够明确，在一定程度上影响了批发市场业主对升级改造成人才公寓的积极性。

（二）改造成本较高，缺乏相关政策扶持

受诸多方面的原因的影响，商圈内经营普遍困难，对于不少市场的经营方，发现改造成人才公寓的商机，却也苦于没有相关的改造资金，只能维持原业态继续经营。

此外相较于专业市场商业体，居住性物业的收益性偏弱，在花费巨大投入之后的物业收益性反而下降，并且将原有客户拱手送给竞争对手，因此专业市场的经营方普遍不愿意做“第一个吃螃蟹的人”。

（三）商圈内人才公寓相关配套不够

随着增加对站前商圈内的整治，商圈道路拥堵、电动车任意

行使，商圈脏乱差的环境得到的较大的改善，但由于站前商圈物业多数为老旧物业，未配置地下停车场，因此停车难的问题依旧存在。

目前由专业市场转型的人才公寓依旧是按照商业水电标准缴纳水电费，商业水电费与民用水电费之前存在不少的成本差异，因此也给等待入住的人才造成一定的困扰。

二、针对问题所提建议

（一）针对专业市场转型升级，提供“一站式”服务

建议政府简化人才公寓申请手续，明确各部门的审批流程公寓，提供“一站式”服务全流程线上审批；一方面，政府可以设置专门咨询窗口，针对专业市场升级改造人才公寓，给予具体明确的指导。另一方面，政府可以针对商圈内专业市场业主方开展座谈会、咨询服务，引导意向的业主进行人才公寓的改造。

（二）加强政策支持，引导专业市场转型

积极从服务市场的角度，给予政策支持。一方面与相关银行合作，对于信用良好的专业市场可以由政府背书，让相关企业可以获得成本较低的专项贷款，用于市场的转型升级。另一方面也由区财政安排专项资金，对专业批发市场升级项目按不同类别以项目补贴形式给予支持，用于推动本区专业市场升级改造。

此外政府可以在相关网站或者公共区域给予适当的引导指示牌，协助升级改造成人才公寓企业进行宣传。

（三）完善相关配套，为人才提供较好的生活环境。

以吸引人才，服务新青年为目的，完善商圈的生活配套，增加运动、健身场馆等基本服务配套设施。

在解决商圈停车难的问题的方面。可以考虑在特定区域特定时间段设置集中式公共停车场，在工作日晚间时间，免费供居民使用，但用户应在次日上班时间以前挪车并将公共停车场恢复原状。

此外加快推动将人才公寓水电气按民用水电气价格执行，以减少住户的生活成本。从而增加对高端优秀人才的吸引力。