

深圳推动保障性住房高品质、多户型、便捷化、可持续发展

让保障性住房建设与城市发展同频共振

文/蒋雯菁

2023年保障性租赁住房筹建数量全省第一、建成全国规模最大的装配式公共住房项目、全省首批开工建设配售型保障性住房……近年来，深圳市委、市政府结合实际，创新性提出“四跟”（跟着产业园区走、跟着大型机构走、跟着轨道交通走、跟着盘活资源走）发展战略，加大保障性住房建设筹集力度。同时，让保障性住房建设筹集与城市发展、产业发展同频共振，努力实现保障性住房高品质、多户型、便捷化、可持续，实现产城融合、职住平衡、供需匹配、城村一体，吸引各类人才选择深圳、扎根深圳，促进经济社会高质量发展。



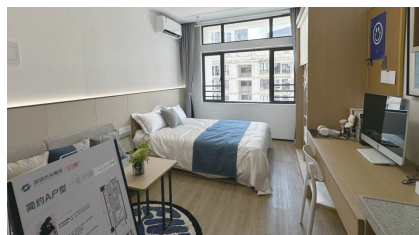
俯瞰凤凰英荟城，如同高端商品房，有力实现了从住有所居到住有宜居的提质升级。（深圳市住建局供图）

盘活利用闲置房屋推动“非居改保”实现政策落地、市民受益、企业获利

在深圳市首个“非居改保”保障性租赁住房项目环水泊寓，腾讯员工小张和朋友2023年9月搬到这里，公寓静谧的环境和附近便利的交通是最吸引她们的地方。小张说：“这里有咖啡馆、书吧、健身房，工作压力大时还可以打打拳击，满足了我对生活的基本需求。”

2021年11月，广东省人民政府办公厅印发的《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》明确，鼓励有关城市人民政府重点挖掘存量土地和房屋发展保障性租赁住房。为此，深圳市积极盘活闲置和低效利用的既有非居住房屋，指导市环水集团与万科泊寓合作，历时9个月将南山水务大楼改建成保障性租赁住房，切实增加保障性租赁住房的供给，有效缓解深圳青年人、新市民的住房困难。

2023年7月1日，环水泊寓项目作为深圳市首个“非居改保”项目投入运营，提供了204套（间）保障性租

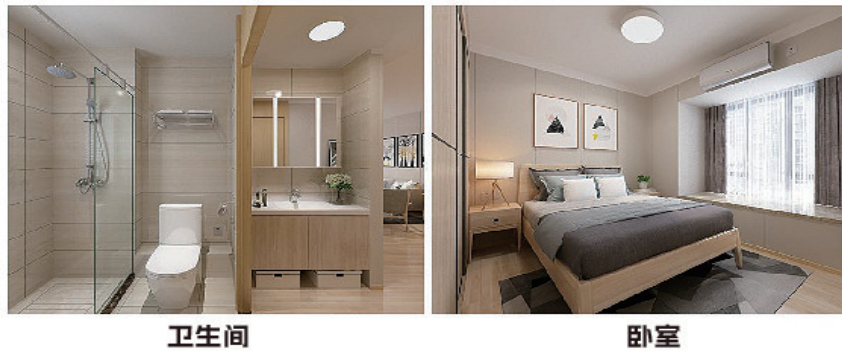


环水泊寓35㎡的一室开间为年轻人提供独立简约的生活空间。（蒋雯菁/摄）



环水泊寓在公共区域设立了自习室、观影区、运动区等11个娱乐功能区，较好地满足年轻人个性化、多样化需求。（蒋雯菁/摄）

效果图



卫生间

卧室

全面应用干式法装配式装修，较传统装修时间缩短30%-50%，确保装修工程高品质。（深圳市住建局供图）

赁住房。项目相关负责人表示：“原来这里是办公楼，使用率不高，产生效益低，决定改建之后我们仅用了3个月就走完了招标前的所有手续，快速有效地推进项目建设。”环水泊寓项目的成功落地，充分证明了深圳市保障性租赁住房发展政策可落地、市民能受益、企业能获利。

尽管目前盘活利用现有存量土地建设保障性住房政策体系才刚刚建立，还不够完善，但深圳市已计划通过功能转换、复合利用、存量开发、“非居改保”等措施全面增加居住空间供给，通过城市更新新建、公用和交通设施新建、工改保、轨道交通用地综合开发、机关企事业单位空闲地盘活、集体经营性建设用地利用等多种方式，增加保障性住房用地供应。

据统计，2023年深圳市新筹集建设保障性租赁住房107512套（间），其中罗湖区、福田区、南山区、龙华区为8个“非居改保”项目发放认定书，合计4107套（间）。

提升保障性住房建设筹集标准让房子更好看、好用、好住

深圳市“网红”保障性住房凤凰英荟城（又称“深圳长圳公共住房项目”）是目前全国规模最大的装配式公共住房项目。记者走进小区，一幢幢高耸入云的住宅楼映入眼帘，这里环境幽雅宁静、绿意盎然，基础设施齐全，让人差点

忘记了这里是一个公租房小区。近年来，以装配式建筑工业化作为一种新的生产方式，正受到越来越多的关注、支持和推广，而长圳公共住房项目就是将装配式技术充分运用到保障房建设中的典范。该项目运用了一系列前沿建造技术，从设计到建造的全过程综合应用了绿色、智慧、科技的装配式建筑技术，集成应用了国内8位院士的研究成果。

据项目负责人介绍，该项目所需的预制承重墙、预制凸窗、预制预应力叠合板、预制楼梯、预制阳台等预制构件均在工厂生产后运到现场组装，安装误差可控制在毫米级，与传统施工相比，现场用工减少了五成以上。同时全面应用干式法装配式装修，减少人工现场作业，较传统装修时间缩短30%-50%，确保装修工程的高品质，用户反应良好，后期维护费用可降低80%。“长圳公共住房项目从建设之初就立足成为公共住宅房屋的‘优等生’，立足从住有所居到住有宜居提质升级，不仅品质更高，更体现了好看、好用、好维护、好更新。”项目负责人表示。

其实早在2021年，深圳市就着眼提升保障性住房建设筹集标准：2021年7月，发布《公共住房建设标准》，推进保障性住房高起点规划、高标准设计、高水平建设；2023年3月，发布《居住建筑全屋智能工程技术标准》，启动首批5个项目约8750套保障性住房全屋智能试点，配置按键式智能开关、多功能面板等智能家具，为市民建造智能化的“未来之家”；同月，发布《深圳市城中村保障房规模化品质化改造提升指引》，明确了城中村安全整治和品质提升工程的基本要求、重难点和主要技术标准。

多形式多渠道“搭砖头”“补人头”满足居民多样化住房需求

长圳公共住房项目作为目前国内最大规模的装配式公共住房，它的落地应用是深圳市在推进保障性住房建设绿色化、智能化和工业化理念的成功实践，也为深圳市努力打造“具有国际知名度和影响力的绿色建筑之城”以及“建设节约型社会和现代化国际化创新型城市”添砖加瓦。

陈先生是该小区第一批住户，他们一家四口就居住在其中一套80多平方米的房子。他向记者感叹道：“房子采用装配式建造，高质精装不仅让房子更漂亮，也让房子更实用，改变了我们以往对保障房就是‘低端房’的固有印象。而且每月2000多元的房租基本没压力，对我们有住房困难的老百姓是实实在在的保障。”

2023年8月，为全面衔接国家住房保障体系，深圳市一次性颁布施行《深圳市公共租赁住房管理办法》《深圳市保障性租赁住房管理办法》《深圳市共有产权住房管理办法》《深圳市保障性住房规划建设管理办法》等四个政府规章，着手打造“4+N”的住房保障政策体系。同年9月，按照党中央、国务院有关决策部署，深圳市着力推进规划建设配售型保障性住房，率先探索实践，全市住房保障工作进入新的发展阶段。

去年12月28日，深圳市举行首批配售型保障性住房建设集中开工仪式，计划今年筹建1万套，提供给住房有困难且收入不高的工薪收入群体或科技人员、教师、医护人员等城市引进人才。在宝安区工作生活的杨小姐也有留意到最近的新闻，“我看到宝安区的启航华居项目是这次开工的13个项目之一，很期待它可以早日建成，切实缓解像我这样收入不高的群众的住房之困”。

与此同时，深圳市还加快完善相关政策措施，积极推进城中村保障性租赁住房安全整治和品质提升工作。截至2023年，全市已收储城中村房源约6.2万套（间），已开工2.71万套（间）。根据规划，今年深圳市将按照“越多越好、越快越好”工作要求和“四跟”发展策略，全年建设筹集保障房10万套（间）、供应分配6.5万套（间）。深圳市住房和建设局相关负责人表示，今年将持续多措并举加大保障性住房用地供应力度，完善保障性住房财政、金融支持政策。同时，落实国家、全省及深圳市有关工作要求，起草深圳市公共租赁住房保障家庭租赁补贴政策，拟将租赁补贴保障对象由低保及低保边缘家庭扩大到户籍中等偏下收入住房困难家庭，通过“补人头”和“搭砖头”相结合，满足居民多样化的居住需求。