

抢乘产业新空间发展之东风 珠海开拓保障房建设新路径

文/蒋雯菁

百岛环绕，风光旖旎。滨海新城，春风正劲。当前，珠海全市上下一盘棋，拧成一股绳，加速推进建设产业新空间，旨在打造契合创新驱动发展要求的新型载体，进一步优化生产空间与生活空间、生态空间布局，推动新型工业化与城镇化深度协同，努力冲刺“万亿工业强市”目标。

珠海正为产业聚集发展建设新空间，当然更盼望“引得凤凰来”。2021年11月广东出台的实施意见就已经明确，各城市可结合产业发展和重大项目落地等，通过保障性租赁住房解决好产业工人和专业技术人员住房问题，促进职住平衡。对此，珠海市住房和城乡建设局锐意进取、狠抓落实，以解决新市民、青年人和蓝领工人等群体的住房需求为核心，推动“有业有住有家”计划，不断优化保障性住房供应结构，拓宽保障性住房供给渠道，完善建设和管理体制机制，构建具有珠海特色的住房保障体系，逐步改善各类人群的住房困难问题，为打造中国式现代化城市样板贡献住房领域的“珠海实践”。

夯实安居主责主业 谋划在前实字当头

位于珠海市香洲区造贝路388号的安宜花园今年首次举行公开抽签配租。饮到“头啖汤”的林先生现场抽中房号后立即办理了入住手续，喜悦之情溢于言表，“我们一家三口抽中了60平方米的两房户型，每月1000出头的租金让我们甩掉了租房压力，更方便我们学习、创业和生活。”

“实现住有所居是住建部门的主责主业，为了抓好保障性住房建设，珠海立足谋划在先、行动在快、落实在细，通过扎实做好土地储备、完善政策措施、提供资金保障等方式，稳步推进全市住房保障工作迈向新的发展高度。”珠海市住房和城乡建设局副局长张军灵表示。

按照谋定而动、规划先行的政策理念，珠海市建立了全市保障性住房土地储备制度，印发《珠海市住房保障专项规划（2021—2035年）》，确定各类保障性住房建设模式和各区筹集建设路径，明确44宗保障性住房储备用地。设立项目库红黄绿灯，持续抓

好项目梯次转化工作，实现项目滚动开发和供应，每年均超额提前完成省市下达任务计划。

同时，为了有力推动各类保障性住房建设管理，珠海市住房和城乡建设局结合本地实际出台了一揽子具体政策措施。在全省率先印发《珠海市加快发展保障性租赁住房的实施意见》《珠海市关于利用产业园区配套用地建设保障性租赁住房的通知（试行）》《珠海市保障性租赁住房准入退出管理规定的通知（试行）》等6个政策文件，通过多渠道建设方式，大力引导社会主体投资建设保障性租赁住房。印发优化公租房管理的政策措施，进一步简化公租房资格审批、租金评估和补贴审核流程等。各区住房保障主管部门可根据区域市场租金、轮候家庭数量以及财政承担能力等情况调整租赁补贴发放标准，持续扩大住房保障覆盖面。

“我们还加强了资金保障，一方面积极申请上级补助资金、专项债券和银行低息贷款，另一方面充分支持和调动社会力量积极参与保障性住房建设。”张军灵介绍道。据了解，目前珠海市已完成投资约121亿元，其中政府建设投资41亿元、社会建设投资80亿元。

关于如何按时保质完成保障房建设这一硬指标硬任务，珠海还有“独家秘笈”。据介绍，珠海市住房和城乡建设局通过梳理既有系统平台和数据资源，对包括住房保障等各领域数据进行全方位、深层次的指标监测与分析，建立了珠海市智慧住建决策参阅指标体系，每季度印发《珠海智慧住建决策参考报告》，成效显著，也得到了上级部门的高度肯定。

根据《珠海智慧住建决策参考报告》（2024年三季度），截至2024年三

季度末，全市合计筹集实物保障性住房总量达到7.98万套。2025年将进入配租型保障性住房的阶段性供应高峰，会对全市各区产业工人和专业人才引进起到较大作用。

聚焦产业工人住房需求 打造高质量产业新社区

近年来，广东集中力量推动保障性租赁住房快速发展，指导东莞、中山、江门等地优先在产业园区、产业集聚区等租住需求集中区域发展保租房项目，赋能产业园区高质量发展。

珠海市部署建设的产业新空间正合时宜。为此，珠海市住房和城乡建设局开始着力聚焦园区企业需求实际，加速在产业园区配套建设保障性住房，精准保障产业工人住房需求。

高新区作为珠海的“东大门”，是珠江口西岸三大都市圈最前沿、最关键的位置，近年来持续发展人工智能、生物医药、半导体与集成电路等高新产业，理所当然成为产业新空间的建设和高地。

惠景智汇新寓项目位于高新区港湾5号产业新社区内，是珠海新建成的一个大体量社区式保障性租赁住房，今年8月首开882套公寓，每月每平方米30元左右的租金吸引了大批在附近工作的小家庭、单身青年入住，截至目前入住率已达80%。

据介绍，2022年珠海高新区制订发布了《珠海高新区实现GDP1000亿元三年行动计划（2022—2024年）》，锚定“三年内规上工业总产值超千亿元、综合评价排名进入国家高新区前十”的目标。与此同时，为高新产业聚焦发展匹配人才，充分保障人才安居乐业，高新区制定了《珠海高新区建设未来科技城人才友好青年友好行动计划（2022—2024年）》，明确实施一系列人才安居建设计划。

珠海高新建投公司乘着政策东风，陆续推动了“港湾3号·总部经济园”“港湾5号·科技创新走廊”“港湾5号·人工智能和机器人产业园”等一批大体量的产业园区建设。同时，还整体谋划了超150万平方米“一区两翼”的珠海首个“产业新社区”示范项目，除建设126万平方米的新兴产业集群区外，还配建包括千人会议中心、20000余平方米商业邻里中心及超5000套的公寓宿舍等业态的东、西两翼两个产业工人生活配套区，满足企业发展全生命周期、人才生产生活的全方位需求。据预计，未来这里将吸纳约2万名产业工人在此

生产生活、安居乐业。

截至目前，高新区已筹措25个保障性住房项目，总套数约2.1万套，高标准建设2个产业新社区项目，保障对象覆盖城镇低收入住房困难家庭、异地务工人员、新就业人员、专业人才等。

满足工业、配套、居住一体化 产业新社区就是“好房子”

今年7月，香港特区政府房屋局局长何永贤率团访问珠海，实地参观了富山工业城园区蓝领宿舍项目。项目以年轻化、品质化的房屋设计和装修风格，为所在工业城区员工提供舒适的居所和完备的生活配套，引得访问团专家频频点头称赞。

近年来，珠海市住房和城乡建设局秉承“得青年人得未来”理念，围绕产业新空间规划建设保障性租赁住房，为新生代员工配套标准化公寓、全域WIFI、特色食堂、文娱场所、员工驿站等，打造员工舒心、企业安心的生产生活环境，员工可拎包入住，有效促进解决企业“留人难”的问题。

而产业新社区作为探索构建城市社区新形态的一种方式，其本质就是国家近期大力提倡的推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设。如此看来，把保障性住房建设成好房子，珠海是走在全省前列的。

据珠海市住房和城乡建设局住房保障部门介绍，目前珠海市正在积极联动产业新空间，运用社区化治理和服务的理念，推进建设金发工业区、唐家第一工业区等人才友好型示范社区，打造集人才公寓、幼儿园、邻里中心等配套设施于一体的“四型发展环境”示范社区，同时预留可打造“社区青年之家”的高品质公共空间，为青年人才提供新时代创新产业新空间，推动园区企业、科技人才、产业工人实现“出门即打卡，下班即回家”的便捷舒适生活。



高新区“一区两翼”产业新社区示范项目



安宜花园

斗门区富山工业城园区蓝领宿舍项目
(本版图源：珠海市住房和城乡建设局)