



张江科学城首批乡村人才公寓今喜迎房客 小清新农宅 小白领栖居

■ 张江镇
首批乡村
人才公寓

本报记者 宋宁华

张江科学城作为上海建设科创中心的核心区,同时承担着国家战略,一直是上海的人才高地,但日益高涨的房价让许多张江人感慨越来越“高攀不上”。

浦东新区张江镇经过多方调研,大胆尝试全新的破题方式——将农村住宅改造为个性化人才公寓。今天,张江镇乡村人才公寓正式入住,来自上海微创医疗器械(集团)有限公司的员工成为首批“吃螃蟹”的人。

整体设计新农宅 拎包入住好开心

在张江镇新丰村,张江乡村人才公寓“第一楼”揭开面纱。白领们暂别城市的喧嚣,来到这里,感受农村独有的宁静。记者看到,原本普通的农宅通过整体空间设计、合理的功能分割,兼具时代感和小清新。

在这幢约320㎡的乡村人才公寓里,兼具居住、学习、休闲、娱乐等功能,16间平均13㎡左右的独立房间,8间共用洗漱间,1间阅览室,2间休闲活动室,1间共用厨房,1间洗衣房、室外庭院休憩亭台以及多个停车位。提供门禁密码门锁、全方位24小时监控探头、电子围栏、感烟感应报警等智能化安全设施以及无线WiFi等。

在房间里,配备了空调、冰箱、床、衣柜、写字桌椅等,共用厨房内置水池、排油烟机、餐桌椅等,共用卫生间内置热水器、浴霸、抽水马桶、淋浴等,白领们可以“拎包入住”。

和普通城区里喧哗的人才公寓不同,周边别有一番风情,有新丰绿地的“天然氧吧”,篮球场、村卫生室、小型超市、公交站等配套设施也比较完善,能满足白领们的基本需求。

乡村人才公寓价格如何?这是白领们最关心的问题之一。张江镇有关负责人介绍,房间均价在1500元左右,只有市区一室租金的一半不到。租赁方式上计划采用由张江镇和公司直接签约的方式,避免中间环节,降低租赁者的成本,也便于整体管理和居住的安全性。

张江人才知多少 通勤之路好辛苦

张江人到底有多少,通勤状况如何?有关部门曾就张江科学城租赁住宅供需情况展开调研,集中收集了178家代表性企业、近100位千人计划人才、1020个租赁人才样本需求。

调研结果显示,张江共有日间人口55万人,就业人口40万人,居住人口37万人。根据有关部门预计,未来5年,张江外来人口导入量和这几年基本持平,仍将以每年2万人左右的速度增长,预计5年就将增长10万人左右。

在张江科学城的规划中,规划总面积约94平方公里,将转型成为中国乃至全球新知识、新技术的创造之地和新产业的培育之地,现代新型宜居城区和市级公共中心,世界一流科学城。

根据规划绘就的美好蓝图,围绕“一心一核、多圈多点、森林绕城”的布局结构,张江将新增住宅建筑面积约920万平方米,其中890万平方米用于租赁住宅。也就是说,“不求所有、但求所住”的租赁式住房,将成为未来张江解决“住房难”的主流。

需求

上海正在建设全球科技创新中心,张江作为“建设综合性国家科学中心”的核心承载区,人才是其中的第一资源。一直以来,在上海的人才高地——张江,“人才公寓”都是极富张江特色的案例。

始建于2000年初的创业公寓,被称为张江人才公寓的“1.0版”,为解决当时引进人才的住房问题开创了先例,经过2.0版的“高科苑”、3.0版的“天之骄子”,直到2017年推出的国际社区人才公寓,标志着张江人才公寓进入“4.0版”。目前在张江园区的核心区域,已经有9个人才公寓项目,很大程度上解决了园区科研人员和各类创新创业人才的居住需求。

但人才公寓一房难求、一等数年的情况十分严重。根据调查结果,未来张江人才公寓的需求结构是:顶级2%,高端12%,舒适26%,基础60%。

作为租赁住宅的主体人群,问卷显示,他们愿意承受的租房成本一般占收入结构的三分之一到二分之一,72%的人承租能力在3000元以下;其中,75%为单人或合租居住,25%与家人同住。

量身定做租赁房 留住人才好办法

建设乡村人才公寓的想法从何而来?张江镇有关负责人介绍,2018年张江镇会同张江管理局、张江集团联合调研,深入了解企业发展之需。在反馈中,许多重点企业反映,住房已成为制约引进人才、留住人才的棘手问题。由于居住成本不断提高,很多高端人才在找工作前,都希望用人单位解决住宿问题。

正好,部分村民也愿意出租闲置的宅基地房屋。与上海微创医疗器械(集团)有限公司等重点企业对接后,对方也认为农村的环境幽静舒适、符合人才居住需求,希望根据企业意向对房屋进行整体设计改造,打造符合科创人才需求的租赁住房。

2018年开始,张江镇着手打造乡村人才

缺口

需求高企,供给如何?调研显示:目前,张江科学城范围内各类租赁式住宅供给总量3.89万套。其中普通住宅租赁供给约3.16万套,功能性人才公寓供给6167套,市场化长租公寓、酒店式公寓、服务式公寓约1144套。相对需求,近期仍有近5万套的供应缺口。难题如何破解?张江镇尝试打破常规思路探新路。尽管城市化迅速推进,但张江许多本地居民仍拥有宅基地上的富余房屋,愿意对外租赁,可谓人才公寓供给的一片“蓝海”。

但是,目前农村个人出租房基本处于自发的、分散的、无序的状态,专业化、集约化程度较低。良莠不齐的租客也为房主带来了许多烦恼,更滋生了许多隐患。

破题

以抓增量、强功能为重点,打造符合科创人才不同需求的租赁住房,成为张江镇今年的重点工作之一。张江镇计划以张江科学城规划外的周边农村宅基地房屋作为切入点,解决科创人才的居住问题,为农民带来可观收益,并结合“美丽乡村”“美丽庭院”等民生实事工程,改善和美化当地的人文环境。

张江镇镇长王庆介绍,乡村人才公寓的探索实践是“农村”与“人才”的双破题,既是贯彻落实乡村振兴战略的有效实践,又是人才安居服务的有益补充。如何为人才提供更安全便捷、更优美完善的配套环境将成为关注重点。目前,张江镇还在洽谈更多的房主,希望将这里打造成一个安居乐居的乡村人才公寓社区,让张江科学城人才伴随着徐徐的清风和潺潺的流水,在绿荫下、在自然中,诗意地栖居。

本报记者 宋宁华



▲▼ 人才公寓内景



本版摄影 朱泉春

通勤时间,往往影响着生活的幸福指数,也影响着人才对所在区域的黏着度,是否愿意长期把根留住。根据调查显示,张江的本地职住率为25%,指的是从业人员在区内居住的比例,但距离张江科学城规划要求的50%仍有较大差距。张江人的平均通勤距离为8.43公里,科学城94平方公里本地职住通勤距离2.63公里,科学城94平方公里外通勤距离11.59公里。

在现实生活中,随着房价、房租一路攀升,许多在张江工作的人,被迫从张江不断向外围迁移,原先到唐镇、川沙,现在甚至到临港等更加偏远的地方。许多人被迫忍受每天来回路程近两三个小时的辛劳,加上张江工作节奏快、加班也是司空见惯,让很多人身心俱疲。因此,对于很多张江人来说,房、房、房,仍是难以企及的梦想。

公寓“样板房”,由镇属全资企业与新丰村村民签订房屋租赁协议,根据入驻企业需求进行规划设计。同时,结合村家门口服务中心建设、“美丽庭院”建设等工作,同步完善人才公寓周边健身设施、生态绿地、公交配套、监控探头、景观照明等相关配套,为人才提供便利的出行和优美的环境。

如果说传统的人才公寓是“城市型人才公寓”,张江镇正在打造的则是“乡村型人才公寓”。它介于“格子间”式的“城市型人才公寓”和纯农村乡野农宅之间,为张江人才量身定做,有望形成一个全新的人才高端社群。

未来,随着乡村人才公寓的复制推广,张江镇还将根据张江人年轻化、时尚化、爱好相对集中的特点,配备相应的食堂、健身房、书房等公共交流空间,形成良性循环,吸引更多年轻人入住,成为上海人才社区的新标杆。