

存量房变学生公寓后 高校仍面临多重考验

■中国城市报记者 郑新钰

一场高校“买楼潮”，正在上演。

前不久，中国·深圳政府采购网公布一则采购意向：深圳大学拟斥资5.336亿元整栋购置商品房用作学生住房，建筑面积不低于22500平方米，可满足1500人居住需求，预计2027年6月交付。

事实上，不只是深圳大学。中国城市报记者梳理发现，今年以来，越来越多高校跳出传统自建宿舍楼的固有模式，将目光投向城市成熟的商品住宅，用购置存量房源的方式，破解研究生住宿难题。

住进商品房改造宿舍 收获一片“点赞”

9月，秋风吹散暑气，但高校迎新的热度持续升温。兰州理工大学建筑与艺术设计学院研一新生吴云，放下行李后做的第一件事，便是拿起手机，拍下自己的新房间发到社交平台。

镜头扫过，只见区别于传统标准化多人学生宿舍，吴云住的是独立单间；房间通透舒展，规整的大床、齐全的书桌与收纳衣柜错落排布，采光充足、布局整洁。

这条随手拍的动态，很快收获上千次点赞，不少网友在评论区直呼“好羡慕”。

吴云告诉中国城市报记者，他住的这间房，原本是一套三室一厅里的一间卧室。“一套房子住七个人。”他说，原来的

三间卧室各住一人，客厅被改成了四人间，厨房改成了洗漱间，屋里还有两个卫生间。床位随机分配，住宿费统一1100元一年。

这片宿舍不在校园里，而是在兰州市七里河区中车共享城——一个商品住宅小区内。“从小区走到学校约15分钟，我买了辆电动自行车，骑车六七分钟就能到。”吴云说。

中国城市报记者查阅兰州理工大学公开招标信息获悉，学校在“中车共享城”小区购置商品房224套，总建筑面积27238.72平方米，改造后可新增床位1408张，房屋产权归学校所有。

资金来源方面，根据甘肃省政府采购网公开信息，2026年学校申请了中央预算内资金及甘肃省财政重大建设项目资金，购置闲置房地产用作学生公寓补充，并配备相应家具，让学生有一个良好的生活环境，学生的满意度逐步提升。

购入商品房用作学生住宅，兰州理工大学并非个例。2025年2月，湖北大学阳逻校区购置352套存量商品房用于学生住宿，获湖北省发展改革委批复，总投资约1.98亿元，新增床位2800个，被多家媒体称为全国高校宿舍“以购代建”首个落地案例。

此后，合肥工业大学、中国矿业大学、深圳大学等多所高校，以买家身份入场，购置周边存量商品住房，用于补充学生宿舍床位供给。一场全新的高校住宿供给改革在全国铺开。

政策托举 多重现实因素倒逼模式创新

2024年1月，国家发展改革委、教育部等部门联合印发《关于加强高校学生宿舍建设的指导意见》。其中提出，鼓励高校通过购买、租赁学校周边的人才公寓、商住楼等社会用房，补充宿舍资源，并按照校内同等标准，加强配套服务管理。

政策松绑的背后，是国内高等教育发展长期存在的住宿供需结构性矛盾。

根据教育部《2024年全国教育事业统计公报》，2024年全国在学研究生409.54万人，其中硕士生341.92万人，博士生67.63万人。而2014年，全国在学研究生为184.77万人。

10年间，研究生在学规模增长约121.6%。到了2025年，这一数字已升至429.95万人。

研究生招生规模持续扩容，让高校住宿压力持续加大。

一位高校基建处退休工作人员向中国城市报记者坦言，新建宿舍楼流程繁琐、周期极长，征地、规划、立项、施工全流程耗时数年。而校内拆旧建新，又受限于土地资源紧张、建设资金不足、施工工期不充足等多重约束，短时间内根本无法填补巨大的床位缺口。

与此同时，住宿标准也在提高。《普通高等学校建筑面积指标》（建标191—2018）第二十五条规定，学生宿舍（公寓）建筑面积以本科生10平方米/生为基准，硕士生在此基础上增加补

助指标5平方米/生，博士生增加补助指标10平方米/生。

而现实是，不少高校存量宿舍建成年代久远，房屋设施老旧，生均住宿面积尚未达标。

一方面是高校持续扩招带来的住宿压力；另一面是校内土地稀缺、老旧宿舍提质困难的双重桎梏。在此背景下，购置城市存量商品房，成为高校快速破局的最优路径。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶认为，高校购买房产是市场存量房源的去化渠道之一，既可以直接消化市场存量房源，还能为房企提供新的去化路径。

“这一做法也可形成资产盘活的示范效应。部分高校面临学生宿舍供给不足问题，将闲置或去化困难的商品房转为学生宿舍，是存量资产功能再定位的一种积极探索，为其他类型存量房的盘活提供了思路。”曹晶晶表示。

不过，专家也提醒，这一模式对高校财政能力有较高要求，并不适合所有院校，需要结合学校招生规划、财政承受能力、周边房源条件综合研判，不能盲目跟风复制。

不是“一买了之” 校外宿舍面临全新挑战

长久以来，中国高校的学生宿舍，是被围墙包裹起来的“独立小世界”。

在封闭的校园内部，已经生长出一套十分成熟的管理范式——宿舍楼有宿管值守，辅导员办公地点就近设置，安保、

巡查、应急处置、学生思想管理，整套流程都可以在院墙之内闭环完成。

一旦把宿舍搬到对外开放的商品小区，这套运行多年的逻辑，就开始松动。

首先，新商品住宅普遍存在的配套不成熟问题，会给学生日常生活带来切实困扰。

“目前入住最直观的不便，集中在日常就餐配套。”吴云坦言，小区内部的商业店铺很少，基本没有可以就近吃饭的地方。大部分外卖送达时间均为30分钟起步，高峰期耗时更久。不过，相较于住宿环境的大幅提升，多数学生依旧可以包容这些暂时的短板。

与此同时，商品房社区人员流动开放，校园封闭式管理模式无法照搬。辅导员、宿管的管理半径被拉长，遇到学生突发状况，响应链条随之变长。消防安全、晚归管理、学生人身安全，全部迎来新变量。

此外，小区物业和高校之间权责如何划分，邻里矛盾该由谁出面调解，现实的矛盾已经在部分校外住宿试点当中显现。此前，深圳大学租用汉园茗院小区住房安排研究生住宿，因小区套均市价约800万元，部分业主对学生大规模入住表达抵触，引发舆论关注。

业内人士表示，由此可见，高校买下一栋栋商品房，虽然有助于解决床位的燃眉之急，但真正的考题，是如何在开放的城市社区里，守住学生管理、安全、公平的底线。

这一场发生在围墙之外的教育试验，才刚刚开始。

经济深观察

AI落地不能只建机房，更要深耕场景

■郑新钰

一场算力基建的竞速，正在全国范围内展开。

工业和信息化部最新数据显示，截至今年6月底，我国智能算力规模已达2185EFL0PS（FP16），同比增长177%。与此同时，万卡集群从概念走向现实，八大国家算力枢纽串联成网，“东数西算”的空间版图日益清晰。

然而，数字繁荣的另一面，有一个不容忽视的现实：部分建成的智算中心正陷入“沉睡”。

有媒体报道的西部某城智算中心案例颇具代表性：这座

依托当地气候、土地、清洁能源优势建设的千卡规模智算中心，服务器上架率不足50%，已上架设备实际利用率尚且不足30%，每年运营成本超3000万元。

与此同时，浪潮人工智能研究院测算，全国智算中心平均算力使用率仅约30%。中国信息通信研究院云计算与数字化研究所发布的研究成果也提出，在应用层，算效有待提升。

机柜全亮、风扇全转，真正跑起来的任务却寥寥，问题出在哪？其中，“重建设、轻应用”的路径依赖值得特别注意。不少地方把智算中心当作数字经济的“标配门面”，热

衷于比规模、比机架数、比投资额度，却对本地产业需要什么样的算力、能孵化出怎样的应用场景缺乏深入研判。结果是，机房建起来了，数据没打通，模型没落地，企业用不起也不会用，算力资源沦为昂贵的“摆设”。

AI的价值，终究要在具体场景中兑现。这一点，已经被一批先行者验证。在上海，AI治堵大模型部署于360多个重点路口，通行效率平均提高12.9%，红绿灯从“按表走”变成“按需变”；在浙江杭州，城投产业大模型嵌入公交调度、道桥养护、防汛应急、垃圾清运等一线环节，公交客流识别准确率

达93%；在重庆，城市内涝AI预警模型在暴雨来临前便完成灾情研判，生成精准到点的预警，让城市治理从“事后补救”转向“事前预判”。这些案例有一个共同点：算力没有停留在机房里，而是扎进了城市运行的毛细血管，解决了真问题，创造了真价值。

对城市而言，深耕场景意味着三重转变。一是从引项目到解难题，不再以引进多少大模型企业、建设多少算力集群为唯一标尺，而是聚焦产业发展、基层治理、公共服务等痛点，以应用成效论英雄。二是从给资源到搭生态，政府要做的不只是批土地、给补贴，更要

开放公共数据、梳理应用清单、降低使用门槛，让中小企业和基层部门敢用、能用、用好AI。三是从追风口到练内功，AI不是“万能钥匙”，每个城市的产业基础、治理需求千差万别，唯有立足自身禀赋找到切入口，才能避免同质化竞争和资源浪费。

算力是底座，场景是出口。没有场景的算力，如同修好了高速公路却没有车跑；没有算力的场景，如同有了车却无路可走。接下来的真正考题，或许是如何让每一度电、每一卡算力，都转化为城市治理的效能、产业升级的动能、市民可感的便利。