

快报调查 In-Depth

关键词:保障房建设



正在建设中的“西善花苑”经济适用房小区 快报记者 施向辉 摄

6月7日,南京主城区的银龙花园保障房项目刚刚交付了1876套经适房。今年,南京的保障房开建量高达600万平方米,这些项目都位于哪里?南京市住建委相关人士描述说:“分布在城北方向、城东及东南方向、城西南方向,分别为迈皋桥创业园(汇杰新城)、经五路象坊村、西花岗及周边、西善桥岱山西侧、白下科技园和上坊北侧等6大项目。”近日记者对南京在建保障房项目进展进行了探访。

□快报记者 尹晓波

快报探访南京保障房建设进展

新开工保障房配套先行 南京有望实现“房等人”

》今年新开工项目配套先行

【栖霞区迈皋桥汇杰新城项目】

简介:总用地面积85公顷,规划总建筑面积约150万平方米,其中住宅面积约140万平方米,配建小学和中学各1所,1个社区中心,1个基层社区中心,幼儿园3所,公交场站和商业及其他配套。

周边有4条公交线路设了总站

“以前这里路不好,现在马路平坦通畅了。”在迈皋桥创业园内,“汇杰新城”的四个大字格外显眼。建设方南京交通置业的一名人士说,这个保障房项目今年刚刚启动,预计在2—3年时间内竣工。

在汇杰新城保障房的斜对面,就是银贡山庄小区(集体土地的小产权房),目前周边的配套要往临近的兴卫村“靠齐”。附近的居民钟先生说,公交线路的311路、73路、77路、114路的终点总站都在这里,出行还是很方便的,距离迈皋桥也就几公里的路程,“听说地铁1号线北延过江也要从附近

经过,未来应该会很方便的”。

在项目指挥部的办公室内,贴了一份“关于给予温某同志通报表扬的决定”,称:3月17日,施工管理工程师温某在保障房项目工地巡查,发现12—95号桩下钢筋笼施工单位无自检,现场施工人员严重违反施工规定,擅自将钢筋笼截断……发现异常情况

后,温某及时制止,并告之监理,责令施工单位停工整顿。 “越是盖保障房项目,质量越是不能出问题。”南京市住房保障和房产管理局人士表示,建设方不仅严管施工质量,而且保障房还将赋予更多的环保节能及科

技含量。

以汇杰新城保障房项目为例,将统一安装太阳能热水器集热板,并通过采用节水型器具和设备以及回用水系统(如中水冲厕系统、雨水绿化灌溉系统等)实现水资源的合理和高效利用。同时,还将收集建筑屋面雨水、路面雨水,利用人工湿地法、人工土壤地法 etc 处理后作为多种用途的非饮用水,回灌补充地下水以及地面水源。

“以前很多保障房项目没有地下停车场,这个项目将要合理开发利用地下空间,达到节约土地的目标。”

【雨花台区西善桥岱山项目】

简介:总用地面积228公顷,规划总建筑面积约298万平方米,其中住宅面积约248万平方米,配建小学2所、初中1所、高中1所,1个社区中心及6个基层社区中心、2个社会停车场、1个加油站、1个菜市场、商业网点、幼儿园6所。

上学可从幼儿园一直到高中

“这一项目紧靠着已经日渐成熟的西善花苑经适房小区。”南京市住建委相关人士表示,工程进度基本和汇杰新城差不多,今年新开工的保障房项目,在配套上是规划先行的。

在现场,记者一眼看过去,项目还只是空旷之地,相关人士说,这一地块将和目前正在建的西善花苑经适房小区连成一片,旨在打造一个“区域新城”。

在西善花苑经适房小区内,居民林阿姨说,她是前几年奥体拆迁过来的,现在最大的不便就是商业配套太少,看到岱山项目的规划,很开心,今后买菜和孩子上学不成问题了,“可以从幼儿园一直上到高中了”。

不过,她表示,现在出行的公交线路太少,只有一条169路公交车,虽然现在可以看到油坊桥,小行和安德门搭乘地铁出行,就是

有时候等候时间太长,一班车基本都要等上二三十分钟,有时候甚至是四五十分钟的时间。

相关人士透露说,今年南京针对保障房项目的建设,就是要综合考虑交通的通达、商业文化教育的配套,结合城市交通尤其是城市轨道交通的发展,未来的地铁7号线就直通西善桥的,针对老百姓反映的交通欠缺问题,将会给遇补贴。

》在建保障房配套在跟进

【河西中和村、莲花村项目】

简介:中和村项目拆迁基本结束,已配建两条市政道路,紧邻地铁2号线中和村站。莲花村项目一期已完工,紧邻地铁2号线油坊桥站,正规化社区中心。

纷纷“傍”上地铁,直通新街口

不光是这些新开工的保障房项目,一些之前就进入项目拆迁的保障房也正在悄悄进行中。

在河西雨润大街附近的双和园中低价商品房小区附近,记者连问了几个,对中和村经适房一直都说没听过,只是看到附近一直在拆迁,说是盖经济适用房的。“目前中和村经适房项目的拆迁工作已经基本扫尾。”相关人士透露说,5月16日中和村地区最大规模的一个养殖场被拆除之后,下一步项目将进入实质性的建设周期。

而早在去年,这一项目还没正式开建,南京市房改办已经申请投资3700多万元资金予以配建附近的两条市政道路,一条是渭河路、一条是汶河路。

“双和园小区是中低价商品房,也属于保障房的一种。”建邺区政府相关人士表示,目前二期

【白下区石杨路银龙花园项目】

简介:总建筑面积54.4万平方米。6月7日,1800多户住房困难家庭领到了房子钥匙。

四季闻花香,品质不输商品房

据介绍,银龙花园经适房小区在建设时,仅绿化的树木种类就达40多种,还专门从安徽山区选购了200多棵有着20年树龄的水杉,小区一年四季都能看到不同品种的花卉,小区所有房子的窗户都采用中空玻璃,内墙是保

温材料,既防噪音又节能,“甚至房子里连太阳能的进水管都已经预留好了”。

参加小区验收的专家们认为,现在南京的经适房已经提档升级,外观、内在质量和住宅性能一点都不比商品房差。

南京与江苏省签订的今年住房保障目标责任是:新增廉租房3405套、新开工经适房30410套、廉租房租赁补贴实际发放11135户、公租房新增供应15000套(间)、棚户区及危旧房改造102万平方米。前4项目标任务均位居全省之首。

南京今年开建6大保障房区位图



》保障房规划

29个配建项目 还老经适房小区欠账

配建1万套廉租房

南京市住房保障和房产管理局提供的数据显示,从2002年南京开始启动经济适用房建设,至去年底,南京市累计开工建设经济适用房1270万平方米、共计14万套,竣工1010万平方米、共计11万套,先后为9.2万户提供了经济适用房保障,为2.14万户提供了廉租住房保障。

“今年一年,就有6个项目要先后上马开建,建设规模超过了900万平方米,其中还要配建10000套的廉租房、人才公寓和公共租赁住房。”在项目中,住宅有650万平方米左右,包括保障房490万平方米(7万套)、中低价商品房40万平方米、普通商品房120万平方米,总共供应的房源约在8.6万套。

今年5月17日,南京市国土局也公布了今年的保障性住房用地

供应计划,称今年市区将供应保障性住房用地500公顷,将逐步保障南京市的中低收入家庭居住需求,这一面积是去年保障房用地(200公顷)的2.5倍。

还有3个新项目待建

除了上述记者探访的两个新开工项目,今年已经开工的还有西花岗项目(栖霞区),这一项目总用地为135公顷,规划总建筑面积200万平方米,其中住宅面积约120万平方米,配建1个社区中心、2个基层社区中心、1个中学、2个小学、3个幼儿园、1个社会停车场、1个消防站、1个公交首末站,预留1个加油站、1个区级社会福利院、1个区级行政管理机构以及集中35万平方米商业、19万平方米酒店公寓。

据悉,今年南京还有三个待开工的保障房项目,分别为:经五路

象坊村项目,建筑面积70万平方米左右;白下科技园项目,建筑面积31万平方米左右;江宁上坊北侧项目,建筑面积120万平方米左右。

老项目配套欠账也要还

对于经适房“先天性”的选址偏远缺陷,市政配套设施薄弱的老大难问题,新开工的项目充分考虑了配套先行,那么老项目呢?相关人士称:“老项目的遗留问题,也要一一解决。”

记者了解到,早在去年8月份,南京市房产部门就向上级部门发出了“关于2010年度经适房项目市政配套工程立项的请示”。这些项目共29个,包括翁家营、佳营路、吉祥村、中和村、阳光嘉园南侧、百水芊城二期、银龙花园五期六期、江畔人家、南湾营二期三期等多个经适房小区的市政道路及公交场站等配建。

》热点关注

【保障房供应】 要从“人等房”跨步到“房等人”

一边是“盖房子”,另一边就是“分房子”。

“今年南京还要竣工300万平方米的保障房项目。”南京市住建委一名相关人士透露说,今年竣工的基本上都是老的保障房项目,比如春江新城、夹岗村经适房、杨庄经适房等,经适房的有效供应量在25万至3万套之间,这让一些此前“排队等候”领经适房的住房困难家庭大大缩短了轮候时间。

该人士说,未来南京保障房的提速,就是确保“还清旧账、不欠新账”,努力从“人等房”跨步到“房等人”。自今年5月18日起,南京市启动了城市中低收入住房困难家庭、新就业人员、外来务工人员的住房调查工作,调查的对象为三类:第一,城市中低收入住房困难家庭,标准是具有城市户籍,人均住房建筑面积15平方米及以下,人均年收入低于当地2009年度城镇居民人均可支

配收入80%(2010年为1700元/人·月);第二,新就业人员,条件是大中专院校毕业参加工作不满5年;第三,外来务工人员,条件是非就业地户籍,在就业城市劳动关系稳定,有手续完备的劳动合同或聘用合同。

低收入住房困难家庭,就是我们通常所说的“夹心层”。南京市住建委一名人士表示,对这部分人群的调查,范围从目前保障的1000元/人·月的标准扩至1700元/人·月,这并不是最后要保障的标准就是这么多,只是先去做个摸底调查,作为下一步保障标准调整的一个依据,并不是说最终的标准就定在“1700元/人·月”以内。

“这部分城市中低收入群体,肯定是要通过保障房来安排的。”他说,他们既买不起高价的商品房,又享受不到标准相对宽松的保障房,这次调查“夹心层”的群体,也是希望未来在保障房的范围上有个大的突破。

【公租房保障】 对象可能是“中等收入无房户”

如果不是城市中低收入群体呢?“通过公租房解决。”参与此次住房调查的一名相关负责人解释说,公租房的概念是区别于传统的保障房概念的,在保障房的项目中配建部分普通商品房、中低价商品房、廉租房和公共租赁住房,就是要“让不同收入群体通过组团设计来实现融合共生”。

换句话说,进入公租房“保障”的新就业人群是不受“1700元/人·月”这一调查设定门槛的,很有可能新就业人员是月收入在二三千元,甚至更高,在调查时,是不计入收入的。相关人士表示,也可以这么理解,但前提必须是“无房户”,收入也应当在中等收入以内吧,“不然你月收入上万元,还来申请公租房,这显然也说不过去了吧?”

记者了解到,对于公租房的供应对象,住建部界定为“城市中中等偏下收入住房困难家庭”。南京正在草拟的《公共租赁住房管理办法》,初步划定了三类人群进入公租房保障对象,一是城市中低收入住房困难家庭,和住建部一样;二是新就业人员,含青年人才对象;三是外来进城的务工人员。

南京市住建委相关人士也透露说,江苏省之前在“公共租赁住房管理办法”初稿中明确,房源的保障对象为已确定工作单位的新就业人员,买不起经济房也买不起普通商品房的低收入住房困难家庭,租金初步考虑是市场房租价格的80%。“在南京,公租房的租金折扣可能会更低,50%或60%也是有可能的,不过具体的方案并未确定,近期具体办法将有望出台。”

另外,南京今年已经初步考虑提供的公租房房源主要分布在经适房小区、中低价商品房项目,目前市级的直管公房以及一些企事业单位的园区等。

【经适房定价】 以成本说话,利润仍不超3%

市场上的商品房房价一年能涨60%多,经适房价格会不会也随之大涨呢?南京市房改办人士表示,经适房的售价需由物价部门批复的,在一个基准价的基础上,上下浮动3%。

“换言之,南京的经适房依然是政府定价行为,依据成本来说话,开发商的利润率不超过3%。”

记者了解到,今年3月份南京市物价局批复了两处经济适用房的基准价。一处是夹岗村经济适用房四期工程,共17幢住宅楼(含门面房、小商店)5.35万平方米,销售基准价为3760元/平方米(按建筑面积计

算);另一处是白下高新技术产业园地区经济适用房,住宅面积约11.2万平方米,配有商业服务网点、小学、公厕、地下建筑等,销售基准价为3740元/平方米(按建筑面积计算)。

根据规定,开发商最终制定的销售价格,可在基准价的基础上上下浮动3%,这主要是考虑到住宅楼层和朝向存在一定的差价。同时,物价部门明确在经适房销售价格以外不得另行加价、不得收取未经价格主管部门批准的其他任何费用。“如果因为建设成本发生较大变化须调整售价的,必须重新申报”。

》相关新闻

保障房“军令状”: 南京公租房新增供应1.5万套

今年5月19日,江苏省副省长何权代表省人民政府与住建部签订了2010年住房保障工作目标责任书,其后,江苏又与各市县签订了目标责任书。在实际执行过程中,江苏省的住房保障力度更大:明确全年新开工经济适用房10万套,建成廉租住房1.4万套,发放廉租住房租赁补贴4万户以上,新增公共租赁住房10万间(套),完成城市危旧房、棚户区改造730万平方米以上。

南京“分”了多少呢?相关人士介绍说,南京的任务是“新增廉租房3405套、新开工经适房30410套、廉租房租赁补贴实际发放11135户、公租房新增供应15000套(间)、棚户区及危旧房改造102万平方米”。前4项目标任务均位居全省之首,“从目前南京史无前例的‘庞大’开工量和竣工量来看,实现这个目标并不是难事”。