

对讲机入户 保障房也有高品质

■ 汇杰新城12幢高层经适房封顶,最快明年5月交付

■ 南京市住建委表示:今年保障房任务能够完成

昨天上午,汇杰新城保障房项目05地块正式封顶。

作为南京四大保障房项目中第一个动工的项目,汇杰新城05地块也成为这四大片区中第一个封顶的。建设方昨天透露说,05地块这12幢高层保障房最快将于明年5月交付,而整个汇杰新城将于2013年底交付。这批受到高度关注的保障房会建成什么样?跟以往有哪些不同?昨天,记者走进“样板间”,仔细打探了一番汇杰新城的模样。

□快报记者 马乐乐

»高品质

访客对讲机、脉冲电子围栏……



汇杰新城配套齐全 效果图

客对讲机,这样的配置一般只有商品房才有。

更出人意料的是,室内的窗户都采用了中空玻璃。

“中空玻璃是出于节能的考虑,至于访客对讲机,可以让居民生活的安全性和便捷性得到提高。”项目的设计者介绍说。

开发商介绍说,项目运用了智能化设计,安装小区的安全防范系统:采用脉冲电子围栏系统,监控中心内设置电子地图;采用模拟矩阵+数字硬盘录像机的系统形式,在电梯轿厢、车库及自行车库的主要通道、小区室外人口、地上集中停车区域、小区内主要道路交叉口、组团间主要道路口设置摄像机;采用读卡器/读卡头嵌入访客对讲单元门口机的方式,实现对小区出入口的统一管理等。

根据规划,小区还将配建3所幼儿园、1所小学、1所中学和社区中心、公交场站、农贸市场、医疗中心、养老院、商业设施、停车场、地下车库等配套设施。目前,小区周边同步建设燕尧路、华电北路等多条市政道路,未来交付后,公交线路将同步开通,居民的出行会比较便利。

“未来小区内的景观设计也会充分考虑到各类人群的生活习惯,实现人性化、可持续化的舒适景观。总之,保障房的设计也可以让人过得很快乐。”设计者说。

»高得房率

高层得房率近80%

开发商交通置业总经理张耕介绍说,05地块的这12幢高层,都是经济适用房,主力户型在50—70平米之间,面积最大的在80平米左右。“这样的面积不仅仅是05地块的情况,也是整个汇杰新城的户型情况,保障房的定位决定了我们选择经济适用的户型和面积。”

高层建筑的得房率往往不

算高,本来就不大的建筑面积,交付之后的实际面积是否会狭促?张耕并不担心这点。“在户型设计上,我们和设计院的专家是动足了脑筋,尽可能地扩大实际使用面积。别看这是高层建筑,我们的得房率也接近80%,60平米的户型都是两室一厅,普通三口之家都够住了。”

»便利

公租房廉租房拎包入住

汇杰新城保障房项目中廉租房和公租房将作为成品房交付,未来可实现拎包入住,也是汇杰新城的一大特色。

廉租房和公租房的面积估计约为30多平米和40多平米,全部都为成品房,装修设计与建筑设计同步设计、同步施工,有利于保证装修质量,节约装修材料。

张耕说,公司针对成品房将进行各项建材的大规模采购,由于采购量很大,同等的装修建材可能会比市场价低一半以上,这

也节约了住户的成本。他透露,公司在设定装修标准时也学习和参照了先进地区的经验,目前确定廉租房将是500元/平米的装修标准,公租房为600元和700元/平米两个档次的标准。

据介绍,汇杰新城的公租房户型南北通透,没有暗房,每套房子都有一个独立的阳台。室内设有床、沙发和一个洗手间,还有简单的烹饪区,有一个水槽和电磁炉。这样的公租房适合单身的新就业人员和外来务工人员租住。



05地块12幢高层已经封顶 资料图片

»节能

中空玻璃、保温隔热……绿色程度堪比高档房

今年4月,国家建设部公布了住房绿色建筑,结果汇杰新城成功入围,并成为南京第一个摘得二星级绿色住宅的保障房项目,获得住房城乡建设部科教计划项目“双百”示范工程。在南京,就算是高端商品房,获得如此殊荣的也是寥寥无几。

项目负责人介绍说,住宅按照50%的节能要求设计,南面窗户都充分考虑建筑遮阳,建筑外

墙均采用外保温隔热措施,外门窗采用中空节能玻璃,有效地减少了夏季室外热量的进入以及冬季室内热量的流失。项目中住宅皆为板式布局,结合北外廊与内天井的设计,目的在于实现每一户的自然通风。

为节水,小区非机动车道路、地面停车场和其他硬质铺地采用透水地面,并利用园林绿化提供遮阳,室外透水地面面积比不小

于45%。

小区的10号和11号楼的廉租房,采用预应力混凝土叠合板结构体系。项目施工方表示,预制板在工厂内预先生产,现场仅需安装,至少可节约30%的工期,而叠合楼板与现浇楼板结构相比,具有明显的质量及节能减排优势。小区4号和6号楼为公共租赁住房,采用阳台式太阳能热水器,减少对常规能源的消耗。

»数据·进度

住建委:今年能够完成保障房任务

05地块经适房 最快明年5月入住

汇杰新城又称迈皋桥创业园,与位于岱山、花岗、上坊的项目一同被列为南京市四大保障房项目。去年3月,汇杰新城是四大保障房项目中第一个开工的,05地块的12幢高层在总共10个地块中进度最快,经过15个月的施工,昨天顺利封顶。

南京市住建委人士介绍,汇杰新城位于栖霞区迈皋桥街道,总用地约85公顷,规划总建筑面积约167万平米,其中住宅面积约128万平米,安排了1.9万多套保障性住房,这当中包括廉租房1665套,公共租赁房3193套,并配建少量商品房。

目前,汇杰新城10个地块已经开工7个,开工总面积150万平米,占总面积的88%。昨天封顶的05地块,由9幢33层和3幢25层高层住宅构成,建筑面积28万平米,实际住宅面积20万平米。据透露,05地块最快将于明年5月份交付,

入住者可能主要为下关地区的拆迁户,而整个小区将在2013年年底全部交付。另外,05地块将全部是经适房,公租房和廉租房将在其他地块随后建成。

汇杰新城由南京市交通集团承建,该集团旗下下属的交通置业具体承担了这项庞大的建设任务,与其他三大保障房项目都有两家或两家以上的开发商参与建设不同,一家独揽的交通置业担子很重。

据介绍,汇杰新城先期开工征用的是交通集团丁家庄物流中心正在经营的场地,共计585亩。为了保证项目的开工和建设,交通集团在没有洽商拆迁补偿的情况下,克服困难,统筹协调,多方筹集资金,先行赔付驻场经营户的停业和搬迁损失,仅用了不到两个月的时间就完成了建设用地的拆迁工作,推进了项目建设。

昨天参与封顶仪式的交通集团董事长冯宝椿表示,建设汇杰新城导致交通集团损失了不少经济利益,项目推进中也遇到了巨大困难,但是保障房建设是民生工程,集团必须让利于民。

已有1288万平米在建 新开工587万平米

今年南京制定的保障房建设目标是新开工面积600万平米,竣工300万平米。如今时间已过去近半,保障房建设的进度如何?

南京市住建委人士表示,截至目前,南京保障房在建面积达1288万平米,新开工587万平米。其中四大保障房片区在建706万平米,新开工410万平米。当前,四大保障房项目已进入全面开工阶段,除汇杰新城项目05地块全面封顶外,其他项目大部分地块也正在进行主体、基础和桩基施工,各片区市政道路建设也正在同步进行。

此外,今年省政府下达给南京保障房的建设任务为:新增公共租赁住房22000套(间),新增廉租房3500套(间),新建经济适用房2.65万套。截至目前,上述建设目标任务大多都能够按照时间进度向前推进,预计年底能够全面或超额完成。

»链接

其他三大保障房项目

西善桥岱山西侧项目

位于雨花台区西善桥街道岱山西侧,总用地面积223公顷,规划总建筑面积约380万平米。其中住宅面积约258万平米,安排了保障性住房约3.2万套(包括廉租房1400套,公共租赁房2800套间),配建了部分普通商品房。

江宁上坊北侧项目

位于江宁区上坊老镇北侧,总用地面积125公顷,规划总建筑面积约193万平米。其中住宅面积约138万平米,安排了保障性住房1.3万余套(包括廉租房1000套,公共租赁房2000套间),配建了部分中低价商品房和普通商品房。