

成立二十八年来,栖霞建设的商品房质量一直有口皆碑,“星叶”住宅几乎是精品的代名词,很多人都为能住在栖霞建设的小区里倍感自豪。

同样,在保障房领域,栖霞建设所参与打造的项目,无一不是精品和样板,能申请安置到栖霞建设的保障房小区,更是被安置居民所热切盼望的。

心系民生 耕耘不辍

栖霞建设成就保障房建设样板



幸福城效果图

以商品房标准打造保障房

保障性住房建设是我国为了优化住房供应结构、完善住房供应体系、有效解决中低收入人群安居梦想的一项长期国策。作为优秀的企业公民,栖霞建设积极响应政府号召,深感有责任和义务投身其中,让更多的普通家庭住上高品质的保障房。

从天悦花园开始,近十年来,栖霞建设的身影长期奋战在南京保障房建设第一线,他们充分发挥在房地产开发领域所积累的丰富实践经验,全情投入,用商品房建设标准精心打造每一个保障房项目。

目前,已经交付入住的百水芊城、江畔人家小区,都以优秀的建筑质量、布局和

谐的邻里社区、完善的公建配套,获得了入住百姓的一致认可。特别是江畔人家,创造性地把有限总价下的“四节一环保”理念融入到保障房项目中,通过节能技术、雨水污水收集回用系统,太阳能综合利用,垃圾回收处理等新技术的运用,为入住的老百姓提供了一个低使用成本的高品质家园。江畔人家是目前唯一同时列入国家康居示范工程、国家可再生能源应用双示范的项目,也是唯一荣获世界不动产联盟“FI-ABCI”卓越奖、唯一通过国家建设部2A级住宅性能认定、唯一荣获联合国人居署“城市可持续发展特别贡献奖”和中房协颁发的“广厦奖”的保障房项目。

幸福城,再建保障房全国样板

从2011年起,南京投入400多亿元,实施了历史上最大手笔的安居工程,一次性全面开工建设四大片区保障房,开工保障房近1000万平方米。从社保资金引入保障房建设,到创建绿色保障房项目;从引入全国一线品牌开发企业,到配套先行……南京保障房建设走在了全国前列。

在这一轮的保障房建设大潮中,栖霞建设责无旁贷,承担起了120万平方米的西花岗保障房项目建设任务。出于对业主未来美好生活的期许,栖霞建设将之命名为“幸福城”。

幸福城项目总建筑面积约120万平方米,建成后能将容纳1.2万户家庭居住,总居住人口近4万。在政府规定的期限内,在有限的总价下,建设绿色低碳的和谐新人居,这无疑对企业的建设经验、管理能力、成本控制都提出了更高、更新的要求。

面对新的挑战,栖霞建设在充分总结以往保障房项目建设经验的基础上,成功摸索出了一套先进的、开放的、与国情相适应的大型保障房项目全寿命周期建设管理模式。

公司组建的项目现场指挥部,立足于项目建设管理体制与机制创新,抽调优秀的技术和管理骨干组成三大项目部,分片管理,统筹安排施工进度,既提高了建设效率,又保证了项目品质。同时在规划、设计到施工、管理,各方面都以最高标准要求,以求保质、保量地完成保障房建设这项重大民生工程,让老百姓住得安心、住得放心。

从2011年正月初五开工,目前100万平方米的住宅部分已全面建设,31栋18层住宅落脚架,28栋28层住宅完成大部分主体施工,部分已结构封顶,场面颇为壮观。如此大的开工面,现场仅施工单位就有

数十家,施工人员四五千名。但在市有关部门组织的历次检查中,无论是现场文明施工组织,还是工程质量,都被奉为全市的典范和样板,深受。

记者进入幸福城现场,发现虽然工地一片繁忙,但一切井然有序。已经建好的公租房与廉租房样板间在设计上非常人性化,细节考虑细致,户型虽然不大,但空间布局合理,各种功能具备。其中一处细节让人感触深深——在卫生间里,特别设置了多个格层,可以很方便地放置洗浴用品,在紧凑的空间里,这样的设计将给入住业主带来很大的便利。

幸福城的建设受到了社会各方一致的赞扬。目前,幸福城已成为南京市保障房建设在全国的标杆性示范项目,栖霞建设品牌效应在保障房项目建设上又得到了进一步突显。

保障房片区? 这个称呼OUT了

如今它就是“城市住宅大型社区”

在保障房建设过程中,“孤岛”现象是各地政府着力研究的重要课题之一。所谓“孤岛”,一方面是指硬件设施与主城的割裂,即交通、医疗、购物、教育等配套不能融入城市生活;另一方面则是指社会群体意识上的“孤岛”,即保障房居住人群与商品房居住人群因为地理上的距离而形成了人际关系的距离、社会关系的距离。

2011年,南京投入400多亿元,一次性全面开工建设以丁家庄、上坊、花岗、岱山为主体的四大片区保障房,规划与建设过程尤其重视“以民为本”,千方百计避免“孤岛”现象的出现,从小区选址到交通及生活配套,甚至到未来的就业问题都作出了系统的布局,这一创新思路,也被称为“南京模式”。

大杂居小聚居的布局

在2010年以前,南京保障房建设虽然也取得了不错的成绩,但项目分布比较分散。2010年起,南京在保障房小区的规划选址上提出了更高的要求,在城市总体规划中优先考虑,并且每一个保障房选址不低于1平方公里,以区域新城的名义打造保障房建设。

具体来说,就是在项目区域总体布局上,顺着主城扩张的方向,就近选择新增的居住组团布设保障房项目;

在组团内部规划上,按照“大杂居、小聚居”的概念,在满足保障房建设需要的前提下,适当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,既让不同社会群体和谐共生,又能降低保障房建设成本。

南京市房地产开发建设促进会秘书长张辉认为,这样的选址方式“既分散又集中”。

以目前南京在建的四大保障房片区为例,位于马群的花岗片区、位

于江宁的上坊片区、位于西善桥的岱山片区以及位于迈皋桥的丁家庄片区,在全市形成了东南西北四个方向的全方位分布。张辉认为,这样分布的好处是能够满足对各个方向有不同居住习惯以及就业便利性人群的需求。

此外,在集中建设的保障房选址上,交通便利、基础设施、给排水、供电、燃气、供暖、消防等设施齐全也是必须考虑的因素。

多条地铁覆盖四组团

交通配置上,南京的保障房建设也强调加强道路交通设施配套建设,规模较大的小区会合理规划配置公交系统,提高老百姓出行的便捷性。

在南京的四大保障房片区中,花岗保障房片区除了靠近现有的2号线以外,未来还会有地铁17号线经过。该地铁线规划从马群经过上坊到江宁的正德学院,同样利好位于

江宁的上坊保障房片区。与此同时,未来地铁13号线也将通过上坊组团。而未来,地铁7号线则将同时利好位于迈皋桥的丁家庄组团以及位于西善桥的岱山组团。另一方面,一直处于热议中的宁芜线,未来也将改成轨道交通8号线,并经过中华门、安德门一直通到江宁,同时与1号线、3号线实现交换,利好岱山组团。

除了地铁以外,完善的公交线路也成为出行的保证。以今年已经封顶的丁家庄汇杰新城为例,该项目在地块的四个角预留了可以建设公交场站的用地;花岗组团则明确规划建成一个4000平方米的公交首末站,初定将调整3条、新增5条公交线路;江宁上坊组团也规划了两处公交首末站,分别位于东南角和西北角。

名校全面进驻保障房

由于配套的不完善,以往不少保障房片区都会面临上学难、生活不便利等缺陷。考虑到这一点,南京市政府部门将规划理念从以往的拆迁安置区,改成了建造“城市住宅大型社区”,用接近三分之一的建筑面积来建设配套设施。确保保障房在规划建设时,同步规划建设教育、卫生、文体、物业管理、社区服务等公共服务设施和配套商业设施。

据了解,南京四大保障房片区的教育配套达34万平方米,包括1所高中、5所初中、10所小学、17所幼儿园,投资约16亿元。除了数量上的高要求外,南京市已经作出部署,包括南京中华中学、第一中学、拉萨路小学、游府西街小学等在内的名校,都将逐步在保障房片区设立分校,让保障房片区一样能得到一流的学校教育。

除了教育配套外,四大片区的社区配套也达到16万平方米,包括社区中心、农贸市场、派出所、医疗中心、养老院、公交场站、市民广场等,投资7.6亿元。还有商业配套以及140万平方米的地下车库和架空层。未来,四大片区保障房将成为南京市环境优美、配套完备、功能齐全的区域新城。

现代快报记者 杜磊



保障房的品质不比商品房差 资料图片