

南京建设发展集团保障房建设有限公司总经理陈云： 力排万难，打赢保障房“攻坚战”

刚从工作部署会议上下来，南京建设发展集团保障房建设有限公司总经理陈云脸上不带丝毫倦容。整个保障房项目正照常全速推进，一切井然有序。然而，当记者开门见山问起目前的建设成果，陈总却认为，比起大家看到的光鲜成绩，这期间的曲折历程更值得诉说。

面对“规模大、时间紧、要求高、影响广”的重点民生工程项目，南京建发面临的挑战显而易见。而陈总的一番详细介绍，也让记者明白，这一场保障房“攻坚战”，南京建发在以怎样的方式力排万难，全力应对。

□现代快报记者 肖文武



整个保障房项目正照常全速推进

■难点一：责任重 确保民生工程万无一失

攻坚策略：南京建发集团在全江苏省首开先河，专门成立保障房建设公司；集团公司全力支持，确保资金、人才到位，从源头上保证工程质量，以高于商品房的要求开展保障房建设。

陈总表示，对于有20年开发经验的国企南京建发而言，保障房建设不单是一项建设任务，更是一种企业责任。“政府部门之所以选择我们来承建整个岱山保障房项目最核心、最关键的部分，也

是因为建发集团近年在房产开发领域的成就，累积了丰富的开发经验和市场口碑。百姓对我们也有很高的信任。

保障房是关乎万千市民幸福的民生工程，容不得有任何闪失，而集团领导也是把保障房工作放在各项工作的第一位，全力支持。”

据陈云介绍，为确保按时按质按量完成项目，建发集团报请城建集团批准，投资3000万专门

注册了保障房建设公司，并抽调集团大量技术人员和管理骨干。这在全省范围内尚属首例。

尤其重视质量管理，严把材料进场关，严把工程施工质量关；对施工总包单位也通过公开招标进行严格筛选和考核。

据介绍，目前参与南京建发保障房建设的施工总承包单位共有苏中建设、南通四建、南通华新等6家，皆具备特级或一级施工资质。

■难点二：条件差

千方百计敢把荒山变高楼

攻坚策略：“没条件，创造条件也要上。”在建设初期道路不通、水电不通的恶劣环境下，南京建发不等不靠，率先出击，将水电接入整个岱山保障房工地。

陈总回忆，南京建发保障房项目正式进驻岱山是在2010年11月，当时的地貌是一大片绵延的山体，最高落差有十多米，周围几无可利用的配套。仅八九米宽的西柿路是地块对外沟通的重要渠道，但路况极其不畅。

南京建发只能从零开始，率先铺设临时施工道路，并最先将施工用水、施工用电引入工地现

场，同时，在城建集团支持下，建发还主动与公交公司协调，协助市保障房指挥部解决了岱山工程片区内公交线路绕行问题。

建发地块内的山体结构为微风化的岩土，土质较硬，总土方量267万m³。最终建发保障房公司在2-3个月内快速完成了全部土方平整工作，这在当时几乎完成了一项不可能完成的任务。

“我们的员工经常主动留在工地，整夜整夜的加班。”总经理陈云认为，与恶劣的条件作斗争，整个保障房公司团队的付出功不可没。

■难点三：工期紧

争分夺秒啃下87万m²建筑量

攻坚策略：分阶段验收、穿插施工、增加轮班班次、改进设备、补充人力……南京建发用尽了团队能想到的一切方法，在确保工程质量和施工安全的情况下尽可能提高工作效率。

南京建设发展集团董事长孙泗宝曾向记者表示：“商品房可以停，保障房不能停，集团对保障房项目全力支持。”

在整个团队的潜心研究下，目前保障房公司正在积极与市质监部门进行沟通，采用分段验收，

同时推进实施穿插施工，以确保保障房建设年度目标的完成。而在施工设备的改进上，南京建发也不遗余力，引入旋挖钻机等设备，工效得到了大大提高。另外，项目部还增加施工队的轮班次数，在确保施工安全的情况下适当延长工作时间，以加快工程施工进度。

据陈总判断，如无重大特殊情况，建发能在2013年底完全竣工交付，达到市委市政府提出的30个月完工的要求。

国企品牌为保障房保驾护航

江宁公租房项目1800套精装小户型均可拎包入住

说起跻身世界500强的中国中冶，人们可能并不陌生，其旗下的南京中冶金泓在江宁以首个商品房项目“中冶天城”在南京树立了口碑。然而，南京中冶金泓置业有限公司常务副总经理李彬认为：“除了商品房项目，我们承建的江宁公共租赁住房项目也是目前的核心任务。当前，南京中冶金泓置业有限公司正攻坚克难，全速推进位于九龙湖畔的江宁公共租赁住房项目的建设，争取明年春节前将1800套可拎包入住的公租房全部交付。”

据李彬介绍，该项目总建筑面积12.19万m²，是江宁区公租房的示范性项目，也是全市首个由政府投资建设的集中式公租房小区，在全市各个区县公共租赁住房项目中启动最快、在建单体规模最大。

□现代快报记者 肖文武



南京中冶金泓置业有限公司常务副总经理李彬

“中冶在保障房建设方面已经是专业户。南京中冶正兴置业有限责任公司投资建设的南京莲花村经济适用房项目，总建筑面积近100万平方米，房屋总套数约1.2万套。而单就我们公司来说，去年年底在马鞍山承建的保障房项目就交付了12000多套，马鞍山有70%-80%的保障房都是出自我们之手。”

■责任重大

打造江宁公租房示范项目

去年上半年，住建局经过招投标，将江宁公共租赁住房项目的建设重任委托给开发经验丰富、管理体制成熟的南京中冶金泓置业有限公司。李彬认为，这个任务给了中冶金泓巨大的使命感和责任感。

在李总看来，相对于经济适用房而言，公共租赁住房更能惠及中低收入人群，应该作为未来保障房发展的重点。而对于区域的发展来说，公共租赁住房更是留住高素质人才、为区域发展做贡献的有效解决途径。中冶江宁公共租赁住房项目正是承担了这样的重任。由于社会意义重大，政府部门也高度重视，要把这个项目做成示范性项目，所以团队的压力非常大。因而，南京中冶金泓一开始就确定要“严格按照商品房的要求全力做好这个项目”。

据了解，江宁公共租赁住房项目总投资5.21亿元。共有6幢高层住宅，其中18层的2幢、27层的2幢、33层的2幢，一幢3层的社区中心，户型面积从41-61平方米不等，共1800套，未来将全精装交付，拎包入住，并配置了太阳能热水器等设备。将来重点向区域内的高层次人才开放租赁。

■全速赶工

400多天紧锣密鼓确保交付

说起项目的困难和阻力，李总认为，工期太紧是他们最大的难点。他表示：“从6月份开始桩基工程，到明年春节必须交付，住建局只给了400多天的工期。接下来的任务仍然很艰巨，整个团队必须时刻把效率意识牢记于心。”

李总认为，要赶上如此紧迫的工期，既要“抢时间”，也要“抓管理”。所幸在这两方面，中冶有着丰富的经验。他举例道：“去年冬天，天气条件正是最恶劣的时候，为赶在冬季上冻前完成混凝土浇筑工程，数百名工人同时施工。到过年之前，短短6个月时间就达到了10层楼的高度。”

除了工作时间的延长，中冶还决定向管理要效率。据介绍，目前项目正在采用分段验收和穿插施工的方式来提高工效。例如，1-10层完成主体结构砌筑之后，分段进入主体结构验收环节，验收通过之后，提前进入下一建设阶段，而10-20层则继续进行主体结构建设。据悉，目前项目的01、02幢18层高层已经封顶，另外的四幢楼也已经到14层、15层的高度。预计明年春节前能够以“精装修拎包入住”的状态完整交付。

■严控质量

国企品牌为品质保驾护航

作为国企，中冶总能给大众更高的信赖感，李彬觉得，“严格的管理制度”和“成熟的开发经验”是国企品质更出众的重要原因。从制度上来讲，国企相对于民营企业而言规范更多，要求更严，严格遵守合同和流程来办事。“只要合同敲定，我们就一直高标准、严要求，直到项目完全交付。绝不可能因为盯着经济利益而出现‘今天给钱今天干，明天没钱歇一歇’的消极态度。我们首先考虑的是社会责任，怎么向政府和百姓交出放心的产品。”

中冶严格遵循国家规定的进厂材料管理制度规定的选材流程，同时对整个施工过程严格控制。所有进场的材料都必须有合格证、相关的详细质量报告，并通过初检、复检。所用钢材全部采用马鞍山钢铁公司等一线品牌。施工过程中，还要对各类别的材料进行测验。

而在施工安全上，中冶每天都要进行日常安全检查，每周进行一次集中安全检查，项目部还设置了专门的安全员，并对所有项目部成员及参与施工的工人都进行安全教育。至今未发生任何安全事故。