



核心报道  
安置房标准

韶两句

24小时读者热线: 96000 都市圈网www.dsqq.cn E-mail: xdkb@kuaibao.net 责编:陈海飞 美编:王莺燕 组版:杨建梅

只有出台靠谱的法规政策,才能让建设主体无空子可钻。

现代快报  
2013.7.8  
星期一

A9

# 常州新北区 出台全市首个安置房建设标准

## 对住宅层高、电梯品牌、绿化标准等一一作了详细规定

去年,常州市新北区在全省率先出台了《安置房专项维修资金管理办法》,让已经建成和正在建设的安置房,也能像商品住房一样“老有所依”。

日前,新北区又出台了安置房建设暂行标准,从今年开始,全区的安置房建设将有统一的硬性“样本”,建设单位将不敢偷工减料,因为有章可循、有制可查了。

据悉,这还是常州全市首个安置房建设标准。现代快报记者注意到,该标准非常注重细节,而且处处体现人文关怀。比如标准要求每幢安置房之间要安装一定数量的不锈钢晒衣架;阳台内应布置洗衣机位;每套房配备瓷质坐便器一只;屋面应预留太阳能热水器安装空间等,这些都充分考虑了安置居民的生活习惯,让他们在新家能够住得更舒心。

现代快报记者 李梦雅 张敏



常州市新北区即将交付的顺园八村二期,绿化还不错 新北城建局供图

### 最新进展

#### 目前4个安置房小区已顺利开工

据介绍,今年常州新北区将有23个安置房小区全面开工建设,总建筑面积达342.69万平方米,项目预算总投资将达105.75亿元,其中今年将投资28.83亿元。续建安置小区有9个,总建筑面积94.85万平方米,其中住宅面积70.93万平方米。

截至目前,新建安置房项目中,已有4个安置房小区顺利开工,开工总建筑面积99.31万平方米,占今年应开工安置房总建筑面积的38.65%。

为了尽量减少安置居民在外过渡的时间,目前全区安置房建设基本做到“计划一批、推进一批、交接一批”,首先落实安置房建设计划,再确定拆迁时序。

同时,为保障安置房建设项目按时开工,新北区把安置房建设地块的腾地工作排在所有拆迁工作之首,做到场清地平、如期开工。此外,新北区还加大了土地供给力度,把部分原规划用于商品房开发和企业发展的用地调整为安置房建设用地,从政府储备的净地中优先安排安置房建设用地。

据俞洪兴介绍,目前全区安置居民有1.1万多户,由于安置房的建设周期,这些居民只能暂时先在外租房过渡,领取一些补贴。别小看这个补贴,据透露,全区光一个月的过渡费都是一大笔开支。“如果能统筹推进,一边动迁一边安置,甚至最理想的状态是先安置后动迁,这样不仅能减少政府的财政压力,而且也能减少很多矛盾和纠纷,这也是我们区非常重视安置房建设工作的最重要的原因,今后我们也想往这个方向努力。”

### 相关新闻

#### 在全省率先出台《安置房专项维修资金管理办法》

去年,新北区在全省率先出台了《安置房专项维修资金管理办法》,让已经建成和正在建设的安置房“老有所依”。

办法规定,首期专项维修资金交存标准分为两档,2008年3月24日之前取得土地建造的安置房,按建筑面积35元/平方米标准交存房屋本体维修资金,开发建设单位按建筑总面积12元/平方米交存安置房共用设施设备维修资金。2008年3月24日之后取得土地建造的安置房,有电梯的,按建筑面积120元/平方米标准交存专项维修资金;无电梯的,按建筑面积60元/平方米标准交存专项维修资金。

房屋征收人或动迁人交存的维修资金由政府统一管理,专项用于房屋维修。办法规定,安置房专项维修资金使用坚持政府所有的先用,个人交存的后用原则。当政府所有的维修资金不足,需要动用个人交存的维修资金时,必须征得以幢为单位三分之二以上已交存维修资金业主的同意。

### 出台背景

#### 安置房建设标准交付后扯皮问题多

据常州市新北区征办办副主任俞洪兴介绍,经过多年的摸索,新北区逐渐形成了以政府主导、社会参与的市场化运作模式,多主体、多形式、多手段开发建设安置房。

目前安置房建设模式主要有三种,一个是由常高新集团下属黑牡丹置业有限公司代建;其次是乡镇建成后政府回购;另外是委托社会开发商定向建设。

俞洪兴告诉记者,由于建设主体不同,每个主体对安置房的建设标准把控也就不一样,从而导致老百姓拿到房子后,会产生一些扯皮问题。

“在之前安置的过程中,我们就发现很多这样的情况,比如有的房子刷白了,有的没刷;有的房里有马桶,有的没有;有的安置房是分批建设的,采用的电梯牌子也不同,有时一个小区电梯能有五六种……”

俞洪兴说,另外这个标准也对委托代建的开发商有指导意义,防止出现安置房缩水情况。“开发商代建,拍下一块地,里面安置房是多少比例,都有要求。有了这个标准就很明确了,开发商拍地时心中也有数,成本究竟是多少。这样不会出现死拍,拍了一个高价,然后发现成本高了,就把安置房缩水的情况。”

对此,新北区城建局副局长胡志华也表示,出台这个建设标准,主要是想建设主体执行统一的标准,给后续安置房的管理减少矛盾。

另外也是从整体上提高安置房的质量和标准,胡志华向记者介绍,刚刚出台的安置房建设标准,其实并不低于商品房的标准。“安置房是很多老百姓最大的财产,把它搞好了,老百姓安居乐业了,社会自然也就健康稳定发展了。”

### 标准解读

#### 规定很详细,让建设主体无空子可钻

根据工作人员提供的一份安置房建设暂行标准文件,记者看到标准共对安置房的住宅套型、建筑层高、结构、主要建筑构造及装修材料、设备设施、室外道路排水工程、小区智能化系统、景观绿化、配套用房等九大方面进行了规定,小到空调室外机位护栏的材质,大到小区室外道路、排水工程的建设,标准都一一作了很详细的规定,让建设主体无空子可钻。

#### 住宅层高2.9米高于最低设计标准

为了集约利用土地,根据标准,安置房应以小高层(七至十一层)、高层(十一层以上)为主,多层(七层以下)为辅。

在住宅户型方面,一般按照80和120平米两种进行设计,不过具体的户型比例可按拆迁安置需要确定。

值得一提的是,在建筑层高中,标准此次作了明确规定,多层、小高层、高层住宅的层高均达到2.9米,俞洪兴表示,这已超过了设计规范的最低标准2.8米。

“其实在设计规范上,2.8米也是可以的,之前部分安置房的建设主体,可能就会打个擦边球,层高2.8米也不违规。但现在不行了,规定2.9米就是2.9米,一点都不能含糊。”

#### 安装晒衣架、内门体现人文关怀

据俞洪兴介绍,与之前的安置房要求相比,此次出台的暂行标准,最大的亮点就是细化到每一处,而且充分体现人文关怀。

为了让安置户搬进新家就能享受到基本入住条件,此次标准要求每套房子里内门必须安装到位;卧室内墙必须刷白;每套房内要配备有一个瓷质洗涤池和坐便器;电话线、有线电视、宽带均应到户。

考虑到安置居民的生活习惯,标准要求小区内每幢安置房之间,安装一定数量的不锈钢晒衣架,好让居民晒衣服。

为了安置居民生活得更舒适,每户阳台内应布置洗衣机位置和相应给排水专用管道,设置污水收集系统。空调室外机位应尽量靠近窗洞口位置,便于安装及维护。

#### 需采用品牌电梯绿化也有严格标准

此次标准就电梯问题有明确规定,安置房里的电梯,必须采用国内外品牌电梯,额定载重应大于800kg。电梯除了要有标准功能外,还要具备五方通话、轿内误指令人工消除、BA接口等功能。为了便于电梯的日常维护和管理,同一小区原则上应选用同一个品牌电梯。

在景观绿化上,标准规定小区的景观设施和绿化工程应按不低于300元/㎡绿地面积的标准进行设计。

考虑到未来的发展趋势,标准也对安置小区的车位进行了规定。原则上安置小区机动车停车位配建指标不得低于0.6辆/户,考虑到前期投入成本和工程进度问题,近期可按0.4辆/户的标准进行配套。

### 居民观点

#### 如果能住上这个标准的房子就好了

对于这个安置房建设暂行标准,最开心的莫过于即将要受益的安置户们。新北区新桥镇一位居民沈大妈告诉记者,他们一家五口人目前正租住在外面,“如果能住上按照这个标准建设的安置房就好了。”

沈大妈说她最看中每幢房屋间的晒衣架,“以前住农村时,门口拉个绳子,就能晒衣服、被子,

不仅空间宽敞,吸收阳光也好。但现在我们租的老小区,只能在狭小的阳台或者阳台外简单晒晒,太局促了,一点都不好,晒得也不彻底。”

春江镇一位安置户李先生认为,标准中对景观绿化的规定很不错。“农村树多,绿化好,空气也好。要是搬到小区里,人又多,再没什么绿化,散散步都没什么意

思了,而且如果能在一棵大树下,周围邻居下下棋、打打牌,那真是天伦之乐啊!”

采访中,记者也偶然碰到了一些其它区的安置户,对于新北区出台的安置房建设暂行标准能在常州全市范围内铺开,这样他们搬进新家住得就能更加方便舒适了。