

昭祥·城市花园一期(彭明安摄)



在“两型”中心 造山水住宅典范

——访昭祥置业投资有限公司董事长冯俊

本报记者 罗斌 通讯员 刘京虎

记者:昭祥新城是两型安置区的经典之作,能否为我们简要介绍?相比传统意义上的普通安置房,昭祥·城市花园有哪些特别之处?

冯俊:“昭祥·城市花园”是昭山示范区自2009年6月8日成立以来,第一个进入实质性操作、以“易家湾安置区”为基础、以城市片区开发为主题的房地产综合开发项目。项目位于易家湾新湖村,芙蓉大道东侧,整个项目占地1270亩,由面积大小不等的8块可供开发的用地构成,除市政道路及其他公共设施用地外,全部可供开发用地1050亩。

与其他安置房项目不同,“昭祥·城市花园”是配合整个昭山示范区的建设而先期启动的“两型社区样板、山水住宅典范”的高品质复合地产开发项目。项目位于长株潭两型社会试验区的金三角——昭山,项目的地理位置本身就是一个最大的特点和优势。对此,我们也提出了一套较为完备的“两型”的开发建设模式。

另一个与其他安置楼不同的是,我们的全产权安置模式很有新意。昭祥·城市花园的所有土地都是国有出让土地,比普通安置房划拨土地有本质区别。根据国家规定,出让土地才能做为商品房销售,也就是拥有出让土地性质的国土证和房屋产权证。这样的房屋才可以直接上市进行交易,不用补土地出让金。

作为昭山示范区给失地农民的安置房,我们建设的高档商品房是拥有全产权的安置房,即拥有国土证和房产证。住户享有全部产权,并可以上市交易。

记者:昭祥新城提出了遵循“两型”的开发建设模式,在项目开发建设的全过程中,有哪些“两型”亮点?

冯俊:“昭祥·城市花园”项目规划总体构思突出“以人为本、尊重自然、保护环境、节约资源”的原则,着力打造以居住为主,兼有商业、办公、酒店、健康养生(高端老年公寓)、休闲购物等多种功能用途,长株潭地区具有相当品位的中高端复合型房地产项目。

本项目拟将用地范围内的原生态水系引入小区,并充分利用小区四周的自然山体,重点打造具有独特品质的山水景观住宅。

项目充分考虑了房间的日照、通风要求,房间的窗户都采用真空玻璃,隔音又隔热,最大化地增加了房间的舒适度,并且有些户型设有入户花园,多个阳台、明厨明卫,客厅和主卧拥有最佳的通风和采光效果。

在小区的东、西、北三面都设有独立的出入口,并设有全封闭管理的地下停车场,共有车位1338个,地上287个,地下1051个。停车场内设有数码视频监控和自动喷淋系统。因为小区的停车基本设在地下,保证了业主的居家安全和安静。

记者:承担着安置房任务,昭祥新城从开工建设到现在,已建成的规模有多大(建设面积、安置房数量),将来还有哪些规划?

冯俊:现在开发建设的是“昭祥·城市花园”一期昭祥新城组团,二期开发已经启动。总占地面积约70249平方米,总建筑面积256056平方米,地上总建筑面积199355平方米,共开发住宅1600户。户型面积从80-135平方米不等,有两房、三房、四房的户型设计。户型设计方正实用,功能分区明确。已建成10栋小高层电梯房和4栋多层楼梯房,并陆续向安置户交房。

我们整个项目规划总建筑面积200万平方米,总投资60亿元。其中,约50万平方米的住宅为昭山示范区建设项目的拆迁安

置房源。

项目共分8个版块开发建设,总建设周期约为10年,分8期开发建设。每个版块我们都根据项目用地的区位、地形、地貌等特征,并结合市场需求因素,在功能定位上加以严格区别。

我们将遵循“两型”的开发建设模式,以建设“两型社区样板、山水住宅典范”为目标,在项目用地范围内综合成套开发建设高端居住、商业旅游、办公、酒店、老年公寓、休闲娱乐和生态公园等多种物业,着力打造湖南省内具有先进性和示范性、具有“环保生态、低碳节能”特质的高品质宜居山水住宅社区。

记者:在施工过程中,昭祥在确保房屋质量和企业形象方面有哪些举措?

冯俊:在全国房地产开发总体环境不乐观的

情况下,我们不改“打品牌、树形象”的初衷。

在第一批建设项目上,我们坚持低价格、优设计、优质量原则,从策划到户型都不省工不省事,建造把关环环相扣。在房屋住宅建设的百年大计上,昭祥置业严格按照国家标准。每一栋每一套房屋在开发建造的过程中,都有示范区领导牵头、市建筑工程质监站全程派专人监督,每一个工序、每一道步骤,都有监理单位认真的监督并记录存档。

这些坚持为我们带来了社会各界的较高评价和业主的欢迎,也获得了上级主管部门授予的荣誉和奖牌。昭祥置业投资有限公司也是一个有社会担当的民营企业,今年“4.20”雅安地震发生后,昭祥置业响应示范区的号召,连夜组织采购了价值110多万元的药品和4万多元的食品,专程安排三辆货车,及时送到雅安灾民的手里。



昭祥新城一角(李新辉摄)

政经连线

影视拍摄基地 有望落户昭山

本报讯(通讯员 唐婷)6月18日,横店影视城影视前总监、现任江西华映江南文化发展公司执行董事、总经理、影视行业专家叶为进先生携多位知名导演来昭山示范区考察。

叶为进一行深入文化创意产业园、东风水库、金屏村、仰天湖等地进行实地考察,详细了解了昭山示范区的基本情况以及构筑国家级生态文明示范区”、国家级文化产业园、“国家级旅游度假区”的战略构想。

他们表示,昭山示范区有秀丽的自然风光和深厚的文化底蕴,便捷的区位优势,非常适合建设影视基地。考察团中的多名导演青睐已久,早已自行来考察了两次,希望这一次的来访,能够加深对昭山的了解,增加合作机会。

昭山落实十大环保工程

本报讯(通讯员 汤海辉)6月14日,昭山示范区召开十大环保工程和两型社会建设推进会议,集中安排部署,进一步贯彻落实有关工作。

自全省十大环保工程启动以来,昭山示范区陆续在重金属污染、污水处理、农村生活垃圾整治示范村建设等项目上获得了省市支持,取得了一定成绩。其中,易家湾镇和昭山乡马安村先后被评为省级示范创建先进单位,十大环保工程和两型社会改革建设考核工作被纳入了年度考核任务。

昭山示范区工管委要求,落实好“两个任务分解表”。所有有关的单位和责任人员必须按要求到位,迅速开展工作,坚持责任落实,分级分类负责,加强统一指挥和协调,对攻坚工作进行全面部署,认真组织实施。区工管委将对任务落实情况实行政务督查,对工作不扎实、措施不到位、进展缓慢的要严肃追究责任。

中建项目拆迁快速推进

本报讯(通讯员 周勇)今年上半年,中建项目指挥部重拳出击,开展了清理整治违章建筑专项整治工作,取得了显著成绩。截至6月23日,中建项目建设范围内共拆除违法建筑107处,面积15780.5平方米。

在集中整治行动中,中建项目拆违中队坚持“两手抓,两手硬”的措施,一方面天天上户做工作,引导违章建筑户自行拆除。另一方面,对一批社会影响恶劣、严重阻碍重点工程建设项目进展的违法建筑,依法组织实施强制拆除,通过开展系列拆违行动,违法建设势头得到有效遏制,维护了公平正义,有力推动了征拆工作,为全区加快推进项目建设创造有利条件。

法制宣传营造良好环境

本报讯(通讯员 陈旺江)近日,昭山示范区综治维稳信访办和法制办联合在昭山乡北大门市场、易家湾镇大塘社区开展法制宣传和咨询活动,乡镇司法所分别参与所在地的宣传活动。

这次法制宣传的主要内容有《劳动合同法》、《民事诉讼法》、《治安管理处罚法》、《道路交通安全法》、《机动车驾驶证申领和使用规定》等与人民群众生产生活行政管理密切相关的法律知识,现场为人民群众提供法律咨询40余起。

据悉,昭山示范区有关部门还将以多种形式,不断拓宽法制宣传渠道,丰富法制宣传的内涵,建立法制宣传的长效机制,此次来提高全区人民群众的法律意识,从源头上预防和减少矛盾纠纷的发生,为昭山示范区项目建设营造良好的法制环境。

项目建设绷紧安全弦

本报讯(通讯员 游茶子)6月15日,昭山示范区住房和城乡建设局组织召开了2013年全区项目报建暨安全生产工作会,提出要积极推进项目建设,同时把事故的发生几率降到最低。

会议首先由昭山示范区住建局负责人就区内项目规范报批报建工作进行情况汇报,并宣读了《关于开展2013年建设工程质量安全大检查暨建筑施工“打非治违”专项行动的通知》和传达了省市相关文件精神。市质监站相关负责人介绍了质量安全监督站的办事基本程序,并针对办理质量监督手续以及建筑施工安全等问题,作了详细的解读,他们表示将会一如既往的支持示范区的工作,确保示范区项目的“绿色通道”顺畅通行。

会议指出,为积极地推进项目建设进度,昭山示范区开辟了绿色通道。各单位在大干快的同时,决不能忽略安全问题,各单位要紧紧抓住质量安全、文明施工、安全施工,要杜绝麻痹大意、敷衍了事,要把事故的发生机率降到最低。

政策视窗

创建全国文明城市知识解读

1、全国文明城市的定义

全国文明城市(城区)是指,在全面建设小康社会,加快推进社会主义现代化新的发展阶段,坚持以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导,深入贯彻落实科学发展观,经济建设、政治建设、文化建设和社会主义建设全面发展,精神文明建设成绩显著,市民文明素质和文明程度较高的城市(城区)。全国文明城市(城区)是反映城市(城区)社会文明水平的综合性荣誉称号。

2、全国文明城市的申报条件

获得全国文明城市(城区)、全国创建文明城市工作先进城市(城区)荣誉称号。未成年人思想道德建设工作成效作为前置条件。有以下情形之一的城市(城区)不得申报:

- (1)申报前12个月内市委书记(区委书记)、市长(区长)严重违纪、违法犯罪;
- (2)申报前12个月内曾发生过全国影响的重大安全事故、重大食品药品安全事故、危害国家和社会政治稳定的重大事件、重大刑事案件、重大环境污染事件。

3、全国文明城市测评体系的主要结构

测评体系包括“基本指标”和“特色指标”。基本指标反映文明城市(城区)创建的基本情况,共设置了9个测评项目、36项测评指标。特色指标反映城市(城区)精神文明建设特色、城市(城区)整体形象,共4条(城区5条)。在基本指标中设置了5个调节性测评内容,用“*”标识,考核西部、中部和东北部城市时,这5项测评内容的标准适当下调。

4、全国文明城市测评体系中基本指标的测评项目

基本指标的测评项目包括:廉洁高效的政务环境、民主公正的法治环境、公平诚信的市场环境、健康向上的人文环境、有利于青少年健康成长的社会文化环境、舒适便利的生活环境、安全稳定的社会环境、可持续发展的生态环境、扎实的创建活动。

5、全国文明城市测评的数据采集方法

主要采用听取汇报、材料审核、问卷调查、网络调查、实地考察、整体观察六种方法。

6、全国文明城市测评体系中主要指标解释

(1)有关城市区域的术语

【建成区】指市政范围内经过征用的土地和实际建设发展起来的非农业建设地段,包括市区集中连片的部分以及分散在近郊区的与城市有密切联系,具有基本完善的市政公用设施的城市建设用地(如机场、污水处理厂、通讯电台等)。

【市区】指《中国城市统计年鉴》中狭义的城市,包括城区和郊区,不包括下辖的县和县级市。

【公共场所】指公共广场、公园绿地、风景游览区、飞机场、公共电汽车(含长途客运汽车站)首末站、地铁站、公路铁路沿线、河湖水面、停车场、集贸市场、展览场馆、文化娱乐场所、体育场馆等。

【主干道】指以交通功能为主,与国道、省道、城市各区相通的交通干道。一般应分幅行驶。

【街巷道路】指连接居住区之间的小马路,以交通功能为主,兼有零星商业设施。

【主要大街和重点地区】指主要商业大街、大型广场、公园、火车站、公交枢纽等公共场所。

7、关于全国文明城市程度指数测评

文明程度指数测评,是描述市民文明素质发展状况、评价市民文明素质发展水平和群众性精神文明创建工作成效的重要工具。通过指数的定期测评和动态检测,可以为文明城市建设提供较为全面、客观的评判标准与决策依据,有助于推进文明城市的长效化、常态化与规范化建设。

根据中央文明委的部署,2012年起,中央文明办委托国家统计局,按照《全国文明城市程度指数测评体系》(2012年版),每年都将对全国文明城市和创建工作先进城市进行文明程度指数测评并排名公布。全国文明城市的评选也从“三年一评定结果”改为“每年测评,三年总评”,每年的文明程度指数测评结果计入评选总分,是下一轮全国文明城市评选的重要组成部分。这是文明城市评选方法的重大调整,标志着文明城市创建工作转变为常态化、制度化。

此测评体系共设置5个测评类别,分别为:重点工作、公共环境、公共秩序、公益活动、公共关系,主要采用实地考察、材料审核、问卷调查、网络媒体调查四种方法进行数据采集。