

将高质量发展落到实处

——中铁四局助力城市更新惠民生



媒体采访团采访小区业主

朱晓晨 摄

编者按：

11月6日,由中宣部组织,《人民日报》、新华社、安徽日报等中央和省级媒体组成的采访团走进中铁四局合肥仪表厂小区改造项目——中铁臻庭,开展“高质量发展”调研安徽行主题首站采访活动。随后,《人民日报》客户端、新华社客户端、《经济参考报》、经济日报客户端、科技日报客户端、中新网客户端、工人日报客户端、中国青年报客户端等主流媒体对中铁四局房地产公司开发建设的合肥仪表厂小区改造项目给予关注报道,高度评价了中铁四局将高质量发展落到实处,助力城市更新惠民生的做法。

合肥仪表厂宿舍占地面积43.33亩,小区始建于20世纪60、70年代,由于年久失修,小区基础设施差,居民改造意愿极其强烈。中铁四局作为属地央企,充分发挥自身全产业链优势,从设计、施工、运营管理全过程参与小区改造,下足“绣花”功夫,在小地块上展现大作为,将中铁臻庭打造成为民办实事的“暖心工程”。

繁华的合肥市中心楼宇高耸,车水马龙,城里的中铁臻庭小区令人眼前一亮。难以想象,这里曾是个老化严重、垃圾遍地、漏雨漏风的老旧小区。

从青弋江路走进中铁臻庭小区的北门,一幅实景山水微缩景观映入眼帘,水流潺潺、烟雾缭绕,一座芭蕾舞女孩的人形雕像张开双臂踮起脚尖,似乎在迎接这个小区里一群特殊的业主。

“哪里想得到,我92岁了还能住进这样的新房子!真正圆了我们的‘住有所居梦’。”田宗金曾经是一名仪表厂工人,多年来和87岁的老伴住在仪表厂宿舍里,直到今年4月,厂宿舍大变样,自家也住进了一套三居室的新房,老两口的幸福感溢出了嘴角。

从照片上可以回忆出这个小区曾经的模样:抬头看对面是几十层高的摩天大楼,从空中俯瞰几乎家家都在楼顶上盖了木板子和麻袋。下雨漏雨,居民不得已只能用木板子盖上。

这里曾是合肥仪表厂宿舍小区,共有25栋居民楼,居住了近2000人。小区始建于20世纪60、70年代,承载了合肥市包河区城市变迁的记忆。小区内房屋多为砖混、砖木结构,基础设施不完善,老化严重,安全隐患多。

合肥市仪表厂是一家大型仪表类国家二档企业,曾经是合肥的利税大户、明星企业,在完成历史使命后,于2003年7月进行了政策性破产。企业不在了,人还在。随着合肥城市的快速发展,被高楼大厦包围起来的破败不堪的仪表厂宿舍区渐渐成了一个“难题”。

为啥是个“难题”?退休前任原合肥仪表厂总工程师的杨玉瑞是这样说的:“小区里的房子大多是20世纪60年代到70年代期间建的,当时用的建筑材料非常简陋粗糙,有的房子甚至是用三合土做墙体,房子建得也很乱,有平房,有三层小楼,还有五层楼,老化严重,如果只是整治提升,根本解决不了实际问题。”

2013年11月,杨玉瑞以及仪表厂宿舍全体住户给合肥市包河区政府写了一份报告,反映了征迁意愿,希望对小区进行重建。

2015年4月,经过小区居民选举,合肥仪表厂宿舍拆迁改造群众自治小组正式成立,11位成员里,有10位党员,杨玉瑞是其中之一。芜湖路街道党工委王本义说,小区选举成立由11名居民组成的居民征迁自治小组,并推选楼栋长,遇事“好商量”,通过群众自治的方式,以群众宣传群众、发动群众,拆与不拆由群众说了算,群众的事情交给群众办。

在国家城市更新政策的号召下,合肥市包河区政府积极作为,将该小区改造项目列为包河区重点民生工程,芜湖路街道坚持党建引领,群众利益优先,确立了“政府引导,居民自治,分段实施,逐步推进”的实施路径,在市区政府、街道、居民自治小组的共同推动下,仪表厂宿舍征

迁工作进入倒计时,并且在很短的时间内实现了“100%预签征迁协议、100%上交房产证土地证、100%完成搬迁”。

仪表厂宿舍位于合肥主城区,周边紧邻成熟商圈和住宅区,如何做到既能满足安置要求,又能保证项目开发建设企业的经济利益?如何在这么小的弹丸之地,解决不同户型的安置需求,保证安置住宅分配的公平性和均好性?

尽管这个活不好接,但为了让居民住上安心房、暖心房,同时也为了在城市老旧小区改造中探索更多宝贵经验,项目开发建设方中铁四局花了大量心思,一心想将这个小区打造成老旧小区改造的标杆。

中铁四局房地产公司副总经理吴叁子,时任仪表厂小区改造项目经理,在他看来,该小区改革项目,可以用“在小地块上实现大作为”来形容。

中铁四局与芜湖路街道办事处、安置户居民自治小组多次打磨方案,通过科学合理的规划设计,以3栋商品房带来的经济效益保证安置住宅高品质、高标准,充分发挥地块最大价值。严格遵循商品房和安置房统一规划、统一建设、统一验收的原则,以推进安置住宅创优质



小区一角

朱晓晨 摄



小区儿童游乐场

朱晓晨 摄



中铁臻庭徽州大道大门

王硕敏 摄

工程的标准来建设仪表厂小区。

建设团队多地考察学习,反复打磨方案,通过户型转换的技术手段在四栋安置房中成功解决11种不同户型的安置需求。建设过程中坚持工匠精神,从实施样板先行、举牌验收制度确保施工工艺,到召开安置群众座谈会充分考虑老业主居住需求,每一个细节都彰显中铁四局打造“民生工程”的诚意。

看看如今的中铁臻庭小区,移步易景,儿童娱乐设施、适老化设备等一应俱全。改造之后的小区,既是“面子”工程,也是“里子”工程,更是“民声”工程。

小区在外立面、架空层、公区装修等方面进行了精心谋划。比如,小区景观以乔木、灌木、地被等植物为主体,构成浮层结构的植物群落,打造出“社区绿肺”,绿化率超过40%。同时,小区还融入了“海绵城市”理念,通过采用雨水收集池、透水铺装、下凹式绿地等方式打造集收集、储存和利用于一体的雨水综合管理系统。居民杨玉瑞在接受记者采访时激动地说,在中铁四局建设者的努力下,仪表厂小区可以说是合肥安置房的“天花板”。

让民生工程听“民声”。在改造拆迁过程中,通过开展安置群众座谈会,对设计方案和施工细节等进行优化调整,最大限度满足安置群众的居住要求。针对仪表厂宿舍区老人较多的情况,增加了许多适老化设计,在儿童活动区域设置老人座椅,园区设置老年活动器材,架空层设置了棋牌桌、书画桌,窗户把手和门槛也调低了高度,方便老人开关,防止磕碰……

今年4月22日,在原仪表厂宿舍旧址上,新建成的中铁臻庭小区正式交付。505户安置群众率先拿到了新房钥匙,圆了安居梦。小区居民完成分房抽签并陆续住了进来。小区共设置了3栋商品房、4栋安置房,其中安置房住宅505套,商品房住宅196套。

“在商品房和安置房中间,没有做任何物理隔离,并且把小区南面向阳的位置用作了安置房,满足老人爱晒太阳的需求。”吴叁子说。交付之后,由中铁四局旗下的中铁佳家物业公司为安置房群众提供高品质物业服务,确保仪表厂宿舍区群众不仅住上好房子,还享受到好服

务。

物业公司经常开展便民活动日活动,为小区群众免费提供义诊、理发、磨菜刀等服务。自今年4月份入场服务以来,该物业坚持开展项目经理接待日活动,累计开展接待活动8场次,协调解决群众关心关注问题40余项,切实为小区群众办实事解难事。

小区交付后,部分群众将电动车停放在小区地面,未停入地下指定区域,且在小区高速骑行,既存在安全风险,又影响小区整体美观。小区群众强烈要求电动车直接入地库,不准进入小区地面。物业公司组织小区安置房、商品房群众代表一起座谈,提出了在其中一个车库出入口设立电动车上下坡道的方案,得到了大家一致认同。安置房群众还主动做出让步,将部分安置房区域停车位让出,用于停放电动车,及时解决了电动车停车难问题,避免了由此引发的邻里矛盾。



医护人员为业主免费测量血糖

朱晓晨 摄



物业人员为业主免费理发

朱晓晨 摄

老旧小区改造直接关系到人民群众获得感、幸福感、安全感。通过仪表厂小区改造项目的实践,可以发现城市老旧小区改造不再是简单的旧改新,低端项目的代名词,旧城改造已成为提升人居环境品质、推动城市高质量发展和开发建设方式转型的重要战略举措。中铁四局通过发挥自身设计、施工、运营全产业链的优势,深度参与以旧城改造为代表的城市建设市场,为人民群众安居乐业贡献国资央企力量,打造了经得起考验的民生工程、品质工程。

孙建国 张立恒 陶俊宝



中铁臻庭全貌

王硕敏 摄