

房产大鳄投资开发 旧居改造让人期待

烟台市今年启动和推进上百个旧居改造项目,旧村庄将“蝶变”高档大社区

村居房舍陈旧,医疗、教育等基础设施跟不上,一直是百姓头疼的问题。想整修,不论是个人还是村里,都受制于资金等因素而无法完成。进入2013年,在政府和房产大鳄的推动下,烟台市上百个旧居改造项目动工,相信迎来的不仅是新居,更是新的发展前景。



已经有居民搬进龙海家园新居。 记者 李泊静 摄

看看烟台6区都有哪些改造项目

□本报记者 李园园

芝罘区

42个旧居改造全面推进

今年,烟台芝罘区42个旧居改造项目全面推进。这些项目分布于只楚、卧龙、黄务、世回尧、幸福、芝罘岛、奇山7大片区。其中列入市区城建重点工程旧居改造项目24项,总投资超过285亿元,年度投资达73.9亿元,计划开复工面积达234万平方米。

只楚片区,拟建成夹河区片重要商住区,沙埠规划建设23栋小高层及高层住宅,并配备幼儿园、小学、商业和办公等,目前一期已经完工。另外,南上坊、北上坊、西牟、东南哨等旧居,也在如火如荼地进行改造中。

在芝罘区南部黄务片区、卧龙片区,不少安置房工程主体已经竣工,就连崆峒岛安置房项目,也快打完地基,主体完工指日可待。

莱山区

5区片旧村改造全面展开

今年,莱山区重点推进中心城区5大片区片的旧村改造。石沟屯、河东、曹家庄等12个项目18个村居旧村改造全面推进,同时陈家、沟北、河西等10个旧村旧居改造项目一季度开复工建设。

其中,要数滨海区片的滨海国际社区项目最为宏大,据了解,项目总投资100亿元,滨海国际社区项目北至烟威高速、南至金斗山路,东至轸格庄立交桥,西至规划路。项目涉及居民拆迁户2468户,6562人,规划总建筑面积302万平方米,其中安置房50万平方米,拟建设三十里堡、邹家、房家、莱龙庄、杨家台五村居合一的高档居住区,还将建2万多平方米超大超市。

目前,一期示范区正在进行外墙施工,安置房5月份启动建设,计划2013年年底安置房主体封顶。

福山区

6个棚户区改造工程启动

今年福山区将启动6个棚户区改造工程,年内完成旧城改造108万平方米,新开发房地产70万平方米,重点抓好夹河岛、福新新城、凤村新城等七大片区的控制性规划。

据了解,今年福山区将推进中部老城改造,集中精力抓好10个重点地产项目,20个重点拆迁板块和5个老旧小区综合整治,年内完成旧城改造108万平方米,新开发房地产70万平方米,启动6个棚户区改造工程,年内完成改造1115户,13.4万平方米。

今年还将投资700万元,建设保障性住房48套,3350平方米,实施农村危房改造工程,投资1500万元,完成危房改造750户,区财政补贴1000万元,采取以奖代补的方式实施村庄环境整治,改善农村村容村貌。

牟平区

39个旧村改造推进中

今年,牟平区力争实施19个村安置房建设,开工建设安置房47.2万平方米;着力推进6个重点片区安置房开工建设;力争于2013年底前完成20个村土地招拍挂和安置房建设准备工作。

2013年,将梯次推进剩余30个村的旧村改造。上半年启动宁海街道苏家疃、高金埠、陈家疃、芷坊、东李家疃、文化街道南关、祝家庄、沙家庄、桥子、鱼鸟河街道南官庄西、北留德庄、大窑街道老人仓共计12个村的安置房建设;下半年启动宁海街道西系山、胡家楼、沙河崖、文化街道农商里、庙沟、鱼鸟河街道小埠子、梁家疃共计7个村的安置房建设。

另外,今年牟平区将开工建设滨海生态城起步区、融科滨海、迎海花园公寓酒店、天翔滨海、国际商务区二期,伟成东南海等12个项目,计划开工面积110万平方米,计划投资36亿元。这12个大盘中,有6个是新开工的项目,有6个是续建项目,仅今年新开工项目就将提供1万套新建商品房。

高新区

21个旧村将变身大社区

今年,按照烟台高新区总体规划,该区21个旧村将整合为12个大社区。烟台高新区启动旧村改造项目10个,总投资134.6亿元,当年计划投资13亿元。

据了解,旧村改造项目续建项目6个,新建项目4个,续建项目包括北泊子社区、东泊子社区、西泊子社区、刘家埠社区、龙山海景社区、滨河花苑社区。新建项目中,位于航天路以北、海兴路以西东泊子社区,总投资26亿元,今年将完成二期工程,年内争取三期14栋楼全部封顶。位于航天路以北、通海东路两侧的西泊子社区,今年计划投资1亿元,年内争取启动建筑面积4万平方米。位于海澜路以西、火炬大道以北刘家埠社区,项目总投资16亿元,刘家埠社区计划建设6栋住宅楼计划投资1.2亿元,完成一期安置房建设,启动三期6万平方米。

开发区

5个城中村整体搬迁

据了解,今年开发区东区将有舒家、栖霞、杨家台子、刘家台子、曲家台子等5个城中村基本完成整体搬迁。

另外,今年烟台开发区建设安置小区项目有C-7、C-8小区、B-14、B-15小区、C-22小区、A-21小区(一期)和A-23小区(二期),这四组小区的投资总额将达40亿元,开工面积超过150万平方米。

北于家旧村改造项目也已列入2013年度重点城建项目。该项目由某一线房地产企业投资20亿元开发的,位于北京中路以北、宁波路以东、柳林河以西,紧邻上海通用、LG、富士康等大型企业,属于烟台开发区核心区域,总投资超20亿元。项目建设充分注重地块原貌,自然景观与周边环境的关系,科学整合现代都市生活要素,全力打造现代、时尚、优美的高品质居住社区。

旧居改造 不是拆旧盖新

□本报记者 李园园

随着天气的转暖,各项工程已经进入建设时期。2013年,烟台旧居改造项目也动起来了,记者细数了一下烟台六区,将有上百个旧居改造项目启动,并且不少一线房企承接了旧居改造项目,将破旧的村居、楼房变成涵盖商业、教育、医疗、住宅等配套齐全的大社区,将有数十万居民受益。

在机器不断的轰鸣声中,滨海国际社区已经初露雏形。该项目共涉及莱山区滨海路街道三里堡、邹家、房家、杨家台、莱龙庄5个村居,涉及拆迁居民2468户、6562人,31万平方米。将5个村居联合进行,分阶段拆迁共建一个大社区,由国内一线房企金地开发建设,建成后,就如其名“格林世界”一样,打造一个如童话般的格林世界。

记者看到,安置房建设区域土地已经在开始平整,5月份就

要动工建设,主体今年就能完工。

另外,芝罘区梁家、福临亦旧居改造项目和开发区北于家旧村改造项目,作为城建重点项目,两个项目将由房产大鳄万科集团开发,打造高档社区。根据公开资料显示,其中,梁家、福临亦将建高档别墅、高层,涉及的回迁部分,预计今年开工建设。

“以前不少旧村改造是村里集体开发建设,因经验不足、资金实力不够,出现不少问题。”家住芝罘区的王先生说,今年不少旧居改造项目都是由一线房企大鳄来建设开发,将来建成的社区肯定也有大城市的感受,对烟台城市建设也是一个提升。

一房地产业内人士称,一线品牌开发商在多个城市都有开发项目,并且有丰富的开发建设及销售经验,他们对旧村旧城项目的改造建设,不是拆

了旧房子该新房的简单负责,不仅能提供好的房子,完善的小区配套,让破旧的村庄变成高档的社区,更能把项目所在区域炒热,提升区域价值。

今年芝罘开建12万m²安置房

□本报记者 李园园

梁家、福临亦坐落在芝罘区大南山脚下,竹林寺旁,自然环境优美。今年,梁家、福临旧居改造也提上日程,记者在该项目基地看到,示范区临建主体建筑已经完成,正在做内饰,工程一期正在填土方,预计12万平方米安置房项目今年就要开工建设。

记者沿着竹林路步行一路向南,不到半小时的时间就来到了梁家、福临亦旧居改造现场。记者看到,梁家居民区的平房内,居民基本都已搬走,有些房屋已经拆了。只见工地已经被巨幅广告牌围挡起来,从广告牌的内容可以看出,该项目国内某一线品牌拿下,将建高档社区。

记者看到,项目工地上,一栋两层“别墅洋房”已经拔地而

起,项目现场负责人张树杰告诉记者,这是示范区临建主体建筑,将来作为项目的营销中心,共3000平方米,主体已经完工,剩下的就是内饰及周围景观设计及路面硬化了。

“这个地方哪都好,就是出行不太方便,每天只有两趟公交车。”梁家一村民告诉记者,将来他们这里建成社区,在市里上班的人都来买房,肯定能多通几辆公交车,出行也方便了。

为了让失地居民实现从村民向市民的过渡,两居民区集体出资将全体居民纳入城镇职工社会保障体系,彻底解决了居民的后顾之忧。

还将通过实施居民区的综合配套改革,发展、壮大集体经济,实现居民向公司股民的过渡,保证居民后续的基本收入和生活来源。

□本报记者 李园园

“盼了这么多年,终于搬离比农村条件还差的小平房,住进龙海家园。”土生土长的幸福十五村村民王庆民看着正在装修的新房对记者说,新房有暖气,有厕所冬天再也不用遭罪了,而且孩子结婚也有新房了。

记者来到龙海家园A区看到,小区内分外热闹,楼下停满了装修公司货车、材料公司的运料车,“嗡嗡……”“咚咚……”等装修声是这个小区内的“主旋律”。记者看到,有的居民已经装修完毕,住进新房。

“铺完地板,装修就结束了,通风一段时间就住进来。”王庆民说。王庆民是土生土长的老幸福人,诉记者,之前住在比农村还脏乱的“城中村”,真心是住够了,一点隐私也没有,一到雨雪天,路上全是泥,都不敢穿漂亮的鞋子和衣服,都不好意思请同学来做客,而且小偷特别多,买个笔记本电脑,只能在学校用,不敢带回家。“有一年我家被偷了三次,孩子的笔记本,现金都被偷了。”王庆民也深有感触,因为小偷太多,不敢给老婆多买几件金银首饰。

如今,幸福片区启动搬迁,3000多户老百姓搬至龙海家园住进新楼房,采光好而且社区也配套齐全,还有健身活动场地。“尽管新小区和原村相隔不远,不过来到新小区感觉住进了大城市,环境好,房子住着也舒服。”王庆民说。

幸福十二村刚大学毕业的小王告

声音

冬天再也不用烧炕取暖了

□本报记者 李园园

“盼了这么多年,终于搬离比农村条件还差的小平房,住进龙海家园。”土生土长的幸福十五村村民王庆民看着正在装修的新房对记者说,新房有暖气,有厕所冬天再也不用遭罪了,而且孩子结婚也有新房了。

记者来到龙海家园A区看到,小区内分外热闹,楼下停满了装修公司货车、材料公司的运料车,“嗡嗡……”“咚咚……”等装修声是这个小区内的“主旋律”。记者看到,有的居民已经装修完毕,住进新房。

“铺完地板,装修就结束了,通风一段时间就住进来。”王庆民说。王庆民是土生土长的老幸福人,诉记者,之前住在比农村还脏乱的“城中村”,真心是住够了,一点隐私也没有,一到雨雪天,路上全是泥,都不敢穿漂亮的鞋子和衣服,都不好意思请同学来做客,而且小偷特别多,买个笔记本电脑,只能在学校用,不敢带回家。“有一年我家被偷了三次,孩子的笔记本,现金都被偷了。”王庆民也深有感触,因为小偷太多,不敢给老婆多买几件金银首饰。

如今,幸福片区启动搬迁,3000多户老百姓搬至龙海家园住进新楼房,采光好而且社区也配套齐全,还有健身活动场地。“尽管新小区和原村相隔不远,不过来到新小区感觉住进了大城市,环境好,房子住着也舒服。”王庆民说。

幸福十二村刚大学毕业的小王告

美哉烟台

之三

旧居改造

“快评”

新生活能舒心 才算改造成功

□王敏

修补下房屋,硬化了路面,多种些树木……之前不少村居曾自己改善过居住条件,但受到资金不足等限制,始终未能彻底改变生活环境。居住区内缺少医疗、教育等基础设施,环卫工作不到位等一直困扰着居民。

近年来,随着旧居改造项目的连续开展,陆续有城中村、棚户区搬进了新式小区。烟台市今年又有上百个旧居改造项目启动,而万科等房产大鳄的投资开发,使资金这一最大难题得到有效解决。

改造后,多个村居可以集中到一个统一的大社区中,不仅便于医疗、教育等基础设施的配备,还使公用资源得到最大限度的利用,使城市建设得到提升。

但是,旧居改造不仅仅是拆旧建新的问题,居民们多少年形成的生活习惯一时无法改变,如何使他们搬进新居后能舒心地生活,才是需要解决的首要问题。

在此之前,不少居民种地为生,以后该如何维持生计?

开发完成后,为保证居民日常生活的便利,规划的配套建设中会有一些商业房、门头房,它们的所有权放在居民手中,每年仅房租就可以让居民拿到不少分红,这样居民就可以失地不失收。

居民们的收入问题解决了,能够舒心地享受新生活,才是转型最成功的一步。

家庭不用为生计发愁,老人有放松健身的地方,孩子能就近上学,这就是实实在在的生活。

