

广厦千万，宁波这样打造“人民之城”



宁波首个共有产权房建设(胡学军 摄)

今年全国两会上,居住是热门话题。

在“十四五”的关键之年,以好房子为基础,推动好房子、好小区、好社区、好城区的“四好”建设,将如何改变宁波城市的人居体验?

构建房地产发展新模式的过程中,宁波房地产市场还将有哪些新机遇?

日前,全市住房和城乡建设工作会议召开,围绕住房供给、住房需求、城市建设、智能建造等百姓所想、所需,给出了今年“人民之城”建设的任务栏和时间表。

广厦千万,人民之城,带来的不仅是宜居、优居,还有稳稳的幸福。

撰文 冯璋 沈莉 廖鑫
除署名外本版图片由市住建局提供



宁波保障房项目让更多人“有房住”“住好房”

住房供给

从需求端供给端发力,实施差异化政策

市住建局党组书记、局长金伟平表示,今年宁波将继续深入推进“住有宜居”,完善“市场+保障”的住房供应体系。

打造这个体系,保持房地产市场稳定举足轻重。

宁波怎么干?
“首先要从政策端发力。”金伟平举例,今年宁波将优化房票政策,引导拆迁户通过市场化渠道解决住房需求。今年,公积金政策也有可能作出适当调整。

其次是加大优质土地供应,满足改善型住房需求。

第三,继续做好风险管控,落实好房地产白名单机制,构建房地产发展新模式,开展现房销售试点。

最后,在供给端上,宁波将实施“供而未建”土地促进开工攻坚行动,加快优质项目落地开工。今年,宁波将加快510个存量续建项目建设和99个预售项目开盘,鼓励国企通过收购等方式盘活存量住房。

住房需求

让城市重点人群和更多工薪群体“有房住”“住好房”

和过去的“三房”体系不同,今年宁波按照国家和省里要求,加快健全以“配租型+配售型”为主的住房体系。

何为“配租型+配售型”住房体系?记者了解到,原有的住房保障体系以公共租赁住房、保障性租赁住房为主体。现在则在原有以租为主的住房保障体系基础上,将保障性住房分为配租型和配售型两种,其中配租型包括公共租赁住房、保障性租赁住房,配售型保障性住房按保本微利原则配售。

为何要实施“配租型+配售型”住房体系?

近年来,我国房地产市场快速发展,城镇居民住房条件得到较大改善。与此同时,商品房和保障房的“双轮驱动”存在一长一短的情况,保障性住房建设相对滞后,在住房供给中占比偏低,不能满足需求,存在明显短板。特别是在一线、二线城市,由于房价高,部分工薪群体买不起

商品房。 “规划建设保障性住房,是完善住房制度和供应体系、重构市场和保障关系的重大改革。这次改革的重点是拓展配售型保障性住房的新路子,最终是实现政府保障基本住房需求,市场满足多层次住房需求,建立租购并举的住房制度。”金伟平说。

在配租型保障性住房方面,今年宁波将发放公租房货币补贴28770户,加快出台有关工作方案,推动环卫工人、外卖骑手群体等重点行业一线岗位人员的住房保障。

同时筹建保障性租赁住房4万套以上,解决新市民、青年人阶段性住房困难。

在配售型保障性住房方面,今年宁波将加快规划,从解决困难工薪人群住房问题入手,逐步将保障范围扩大到整个工薪收入群体,编制保障性住房专项规划。

按照计划,今年宁波将规划建设配售型保障性住房4000套以上。

城市更新

搭平台引入更多社会资本活水

“宁波作为全国城市更新试点,要在已有成绩的基础上,加快创新和示范引领,为全国‘打样’。”金伟平说。

城市更新,其实瞄准的是“城市病”,诸如停车难、公园绿地不足、城市易涝等。有效预防和治理城市病,考验一个城市的规划和治理水平。

首先要做的是“治未病”,即城市体检。在去年启动中河街道、招宝山街道、百丈街道3个街道试点的基础上,今年宁波要全域推进城市体检,建设更新项目全生命周期监督管理制度。力争年底前完成10个区(县、市)和49个街道城市体检,3年内实现全域街道覆盖。

其次是项目化推进。今年宁波已经排定388个城市更新项目。涉及的范围包括未来社区、城中村焕新、老旧小区更新、公共空间提质、城乡风貌提升、美丽城镇创建、历史文化保护传承等。

“今年未来社区的创建,要重点围绕提升质量来展开,不能为创建而创建,要实打实,经得起检验,让百姓可感可享。”金伟平说。按照目标,今年我市将全域推进未来社区创建,建成未来社区40个以上,覆盖四成左右的城镇社区。同时要建成一批社区嵌入式服务设施,构建未来社区可持续运营的长效机制。

城中村改造涉及150个村、1000万平方米,惠及3.11万户,消除安全风险隐患,改善居住环境,推动城中村从农村管理体制向城市社区管理体制加快转型。

着力解决老旧小区加装电梯、停车等难题,加强无障碍、适老设施建设,推进老旧小区改造41个、91.77万平方米,加装电梯200台以上,建成“污水零直排”生活小区90个以上。

累计建成城乡风貌样板区63个,风貌示范点500个以上,城乡风貌整治提升项目200个以上。

值得一提的是,宁波将加大力度,吸引更多社会资本参与城市更新项目。“政府要做好红娘,为大项目搭建平台。”金伟平说。



未来社区通过打造“老一小”服务场景补齐社区服务短板

城市建设

让百姓共享绿色福祉

绿色,是生态底色,更是发展底色。“城市是建设新时代美丽宁波的重要阵地,要把绿色低碳理念贯穿城市建设各方面和全过程。”金伟平说。

宁波将从小处着眼,从细处入手,补齐城市短板—— 加快构建覆盖全域的绿道网络,新建及提质绿道100公里,累计建成绿道网络2500公里,新增绿地200公顷,新增海绵城市28.5平方公里,新建海绵城市示范性工程15个。

预计新增口袋公园30个、“甬小园”30个,大大提升公园绿化活动场地服务半径覆盖率,让绿色“小口袋”装满民生“大幸福”。

实施“甬有碧水”截污纳管行动,新建污水管网116公里,改造雨污合流管30公里,改造老旧管网71公里。

推进市政微更新,实施人行道净化100条,道路照明提升100条、道路有机更新40公里,打造一批“七彩惠民路”,实现“一路一颜”焕然一新。

绿色低碳发展,建筑领域大有文章。“要一体推进绿色建材、绿色建造、绿色建筑,全面促进建筑节能降碳。”金

伟平如是说。 其中,建筑领域碳中和是关键。 对新建建筑来说,选择低碳建材是全生命周期低碳的基础。

今年,宁波将在庆安地块、甬江科创区、宁波枢纽等重点区块试点绿色生态城区建设,推动单体建筑节能向区域整体节能的理念和模式转变。

发展高品质绿色建筑,推动绿色建材高质量发展,新建绿色建筑1500万平方米,超低能耗建筑和近零能耗建筑建设实现突破。

对于数量更庞大的存量建筑来说,绿色化改造是更可行的路径。

为此,宁波将实施既有建筑节能改造五年行动,推动既有公共建筑节能审计和节能改造,确保高能耗建筑比例逐年下降,同时扩大可再生能源应用,加大建筑屋顶分布式太阳能光伏系统的推广应用力度,统筹推动重点区域建立区域能源中心。

同步推进城市绿地、人防车位、公共停车场等充电桩配套设施建设,统筹建立1公里充电服务圈,有序缓解老旧小区住宅区充电难。

智能建造

新质生产力的另类解法

新质生产力,同样给住建领域带来新思路、新变化。

“以科技创新引领现代化产业体系建设,以智能建造为抓手加快发展建筑业‘新质生产力’。”金伟平说。

智能建造是激发新质生产力的“金钥匙”。那么什么是智能建造?

简而言之,是指在建造过程中充分应用信息化、数字化、人工智能等技术,通过设计的数字化、生产的自动化、施工的信息化的智慧化,实现对传统建造行业的数字化变革、智能建造,进而达到降本增效、本质安全的目标。

近年来,宁波通过数字治理赋能、产业变革蓄能、校企协同提能“三线并行”推进智能建造。

“数字住建”成为布局重点。深化“住建大脑”省级试点,强化城市感知能力,拓展应用统一视频和物联平台,推动业务系统资源聚合,打造统一门户,强化集成建设和应用协同,以场景落地应用服务行业转型发展。迭代建设“甬上工程”“甬有安居”“甬保建安”,融合智慧市政、智慧环卫、智慧燃气等场景,让城市运行更智慧高效。

宁波还将启动以设计单位为

主导、正向设计贯穿全过程的BIM应用试点,推进建设工程全生命周期数字化改革。

此前,住房和城乡建设部发布《“十四五”建筑业发展规划》,指出“建筑业在与先进制造业、新一代信息技术深度融合发展方面有着巨大的潜力和发展空间”,需要“加快建筑业转型升级”。

宁波将以智能建造为契机,转型升级的同时,与先进制造业协同发展。

培育装配化装修等专项领域“链主”型企业,打造“施工+绿色建材”“施工+部件生产”“施工+设备研发”“施工+数字平台”等产业集群。力争全年建筑业增加值对GDP占比不低于4.5%、贡献率不低于4.0%,动态保持百亿元规模总承包企业4家以上、产值超20亿元的专业承包企业5家以上。

其次,出台市级现代化示范企业管理办法,推动“大建筑业”上下游产业联动,形成“大优强”“强专精特新”合理互补的梯级培育机制。力争新增总承包特级资质1项、省级企业技术中心2家、校企高质量合作平台10个,提升行业管理人才不少于400人次。

区域视点

镇海 “五新”让城市更新

年度完成城市更新投资40.96亿元,实现翻番;世纪大道快速路北延高架提前3个月通车,九龙大道快速路顺利开工,甬浦、威海互通连接线与杭甬复线一期同步开通;滨海路一期工程斩获全省建设工程钱江杯……

过去一年,锚定重大项目这个关键,镇海同步抓速度与质量,扎实推动基础设施提质。

另一方面,同步破难题与促投资。面对资金和土地两大制约要素,以本轮“三区三线”划定为契机,主动靠前作为,19个项目被列入省重点工程,解决水灾指标问题。

此外,借助全国国土空间综合整治、光明产融园区、集成电路产业园等片区专项债发行,解决融资难题,全力推动镇浦路、明海大道、康桥北路等主干道开工。

作为全省城市更新首批试点城市,全域未来社区试点区,镇海深入实施“五新”行动提升城市品质风貌。

城乡风貌“焕新”——完成改造城中村约85万平方米、老旧小区79万平方米。

民生福祉“添新”——创新探索片区化大物业管理模式,试点形成白龙片区、兴庄路片区两个大物业管理区域。

产业空间“拓新”——通过优化空间布局,集聚特色产业,推动低效工业区块“凤凰涅槃”,建成东方理工大学等研究院等重点更新单元,实现“一镇一园一特色”。

打造“一网通办”无忧审批,打造集受理登记、跟踪督办、问题预警、考核评价、信用惩戒等功能于一体的竣工验收全流程应用“一张网”,探索建立居住建筑、公共建筑、工业建筑等五大类应用场景,改变原先事项不清、标准不一的管理模式,大力推动“一建智报、过程可溯、一网到底”。

实现“一表申请”材料精简,全面删减申报材料,仅居住建筑就从原先的近100份压缩至36份,材料精简率达59%;将“一事一表单”整合为“多事一表单”,推动一张表单共享共用,填写内容简化60%。

推动“一次办好”提升时效。发布《联合验收办事指南》,实行验收事项责任清单化管理,通过一次申请、一次告知推动多个验收事项在规定时限内一次办成,办结周期缩减至12个工作日内。

值得一提的是,奉化把竣工验收“一类事”改革延伸扩展到不动产登记环节,对符合条件的项目实行联合验收与不动产登记联动办,推动竣工验收备案与不动产登记同步办理,拿证时间缩短70%。

海曙 破解零星房屋物业管理难

物业管理作为城市管理的组成部分,是基层治理的重要单元。

近年来,海曙区通过城市更新、老旧小区改造、城中村改造、新村建设等系列举措,逐步实现了区域内住宅小区物业管理全覆盖。

然而,海曙存在不少零星房屋。零星房屋由于规模体量小、建成时间早、产权复杂,长期难以形成统一物业管理,成为社会治理中的堵点。据统计,海曙共有零星房屋1107幢,建筑面积约137万平方米,户数15289户。

海曙区创新将零星房屋管理优化作为一项民生工程,以基础提升优化区块管理,以党建引领基础治理,不断增强群众的获得感、幸福感和安全感。

通过将建筑面积小、户数少的零星房屋管理委托给周边已有的专业服务区域,有效节约运营成本。如段塘中路71弄,联动雅戈尔新村环境物业提供保洁与维修服务,并充分利用区开投集团过渡的周边闲置空地实现收支平衡,同步解决停车难题。

在高桥镇藕缆桥村,村经济合作社与物业合资成立物业公司,探索实施全域物业管理,实现交通、环境、管理三大提升。高桥镇藕缆桥村的这种模式,为全市首创。

北仑 打造“青年理想之城”从“一间房”开始

“青年理想之城”是北仑的美好目标。如何打造?从“一间房”开始。

面对不同青年人才的差异化需求,北仑逐步建立多层次住房保障体系,打造结构性、差异化、品质化的住房保障政策工具箱。

针对住房困难青年,推出青年住房租赁补贴政策。截至目前,已累计保障3343户、8935人,发放补贴4038.99万元;针对高层次人才,不断扩大人才安居专用房规模,已建成投入使用1000余套、约10万平方米,在建300余套、约3万平方米;

针对有购房意向的无房新市民,持续完善“青年公寓”补贴政策,为符合一定条件的新市民购买商品住房提供最高30万元的补贴。

作为“青年北仑”十大扶持政策之首,“青年公寓”补贴力度大、覆盖范围广、减负效果好。截至目前,共有46个商品房项目纳入青年公寓体系,全区累计通过资格审核8435人,发放5040个购房码,已兑付5.21亿元。



首届宁波市建筑业产业对接会签约仪式



老旧小区加装电梯让人们生活更便利

