

“早点拆迁,让我们住进新房”——3年改造530万平方米棚户区

在哈尔滨市道外区开阔平坦的道路上转两个弯,汽车开始剧烈颠簸起来,行驶艰难。这条名叫公益街的崎岖小道尽头,就是一片低矮破旧的棚户区——陶瓷小区。

下午1点半,53岁的高信杰正坐在床上吃午饭。床上放着一块不大的木板,在这间只有15平方米的闷热、拥挤、昏暗、凌乱的小屋里,这块木板既是饭桌,又是妻子烙饼的操作台。大床上方有限的空间,高信杰搭了一张“上铺”,已经工作的女儿从小就睡在这张床上。一家人在这里已经生活了30多年。

“我们唯一的愿望,就是这里能够早点拆迁,早点住进新房。”高信杰说。

高信杰和住在这片棚户区的几百户居民的愿望,很快就将实现。从去年起,哈尔滨市启动了3年530万平方米的新一轮棚户区改造,陶瓷小区的拆迁改造也在计划中。

“现在住在棚户区的群众大多是以以前哈尔滨老工厂的工人,都为城市和国家发展做过贡献,但他们现在过得太苦了。”哈尔滨市棚户区改造工作领导小组办公室副主任孙滨告诉记者。

据统计,哈尔滨市主城区共有85片集中连片的棚户区,共530万平方米,涉及8万多户居民。哈尔滨市领导在对棚户区实地调研的基础上,决定用2008年至2010年3年时间,集中改造这85片棚户区。

政府背景企业“兜底”拿地——“好民居”的市场化创新之路

5月25日,在离陶瓷小区不远的道外区太古街,68万平方米的新楼盘“好民居·滨江新城”正式开盘。一天半的时间,这个楼盘就已经售出400多套。

购房者对滨江新城的热情,主要是冲着项目的性价比。“4700元/平方米,又在市区二环内,确实比我想象的便宜。”正在售楼处选房的赵女士说。

实际上,一年前这里还是和陶瓷小区一样的棚户区。经过拆迁、土地招拍挂,滨江新城成为道外区第一个通过房地产开发进行棚改的项目。整个项目40多幢楼,16幢将用作棚改回迁安置房,一共可以安置3200户居民。部分安置房目前已经封顶,今年年底将先于商品房交付。

“从支付意向金的情况来看,这期的1000多套房子很快就能卖完。”项目开发商——哈尔滨好民居建设投资发展有限公司董事长高洪旗告诉记者。这家国有企业由哈尔滨房屋土地综合开发公司等企业改组而成。

通过拆迁置换出棚户区土地,通过公开市场的招拍挂出让土地,进行房地产开发,以房地产开发的利润“抹平”棚改的成本。一方面,政府仅需投入启动资金,资金来源以市场为主。另一方面,从棚户区走出来的居民可以住进高品质、现代化的住宅小区,棚改“一步到位”。这种市场化的棚改模式,目前被各地广泛采用。

然而,在实际操作中,“市场化”并没有看上去那么容易实现。好民居公司成为滨江新城项目的开发商,是一种创新之举。

去年6月底项目拆迁完成后,这块13.5万平方米的土地以6.49亿元的起价挂到土地招拍挂市场上。然而,大多数开发商对这块地并没有兴趣,地块遭遇流拍。好民居“临危受命”,以底价拿下这块地,开始进行开发。

据孙滨介绍,由于棚户区大多面积小、建设成本高,加上房地产市场的低迷,棚改拆迁地块

在“政府主导,市场运作”的思路下,哈尔滨棚户区改造在探索中前行——



本报记者 王炜

市场化棚改路该怎么走

流拍的现象非常多。哈尔滨市成立好民居公司,目的就是在棚户区改造和回迁安置房建设中发挥“兜底”作用——一旦土地流拍,就由好民居公司接盘开发。“前期拆迁政府投入大量资金,如果土地最终流拍,资金窟窿就会越来越大,棚改就可能半途而废。”孙滨说。

于是,好民居公司成为哈尔滨棚改“政府主导、市场运作”的载体。

虽然是“政府主导”,好民居又是政府成立的公司,但“市场运作”下,它享受不到更多的优惠政策和资金扶持。

“拿地的时候,资金压力很大。”高洪旗告诉记者,好民居支付的6.49亿元土地出让金中,市财政支持5000万元,子公司筹集1亿元,道外区政府补贴2.1亿元。在市政府的牵线和担保下,兴业银行又提供了6.7亿元贷款。

大量贷款带来的是巨大的还贷压力,滨江新城项目的定价因此格外谨慎。高洪旗介绍,该地块棚户区拆迁、三通一平后,楼面价约为2000元/平方米,建安成本1800元/平方米,配套投入500元/平方米,加上各种税费,实际成本约4600元/平方米。4700元/平方米左右的起售价,仅能实现微利。

“如果按照这里的地段和楼盘品质,我们合理的定价应该是5500元/平方米左右,但在现在的市场形势下,这个价格很可能卖不动。”高洪旗说。

由于目前滨江新城销售情况良好,预计能迅速回笼资金6亿元。“这笔钱主要用来还给银行。在这个项目上,公司基本能实现收支平衡并略有盈利,开了个好头。”高洪旗说,“以后我们‘兜底’的地块可能越来越难做,随时做好亏损的准备。”

“滨江新城的成功有一定的偶然性,我们现在依然在如履薄冰。”孙滨说,哈尔滨成立好民居公司更深远的目标,是希望它能成为调节市场的杠杆,引导普通开发商参与棚改,从根本上依靠市场解决今后棚改的资金难题。

这一目标现在已经看到希望。滨江新城的成功为棚改的市场化道路做了宣传,最近已经有多家房地产开发商来到棚改办“招商处”,探寻合作的可能性。

85天拆迁237万平方米——“拆迁纪录”是怎样创造的?

在滨江新城售楼处门口,记者遇见了姜丽娜

等人,他们是在这里的棚户区——仁里小区生活了30多年的老邻居。自从去年下半年临时搬走以后,老邻居们经常来看看房子的建设情况。

“眼看着楼房一天天盖起来,我们马上能住进去,心里特别激动。”社区主任姜丽娜说。

仁里小区改造得快,滨江新城建设得快,皆因拆迁拆得快。从去年4月18日开始到5月中旬,短短一个月的时间,仁里小区800多户全部成功拆迁。

拆迁工作一直被认为棚户区改造工作的“第一难”。拆迁的快慢,取决于补偿条件群众是否满意,手续办理是否方便,是否尊重民意。

作为这次棚改拆迁的群众代表,在拆迁正式启动前,姜丽娜和其他工作人员到每户居民家里进行了3次入户宣传,仁里社区甚至专门组织了一次全体居民参加的民意测验,投票表决是否同意拆迁方案。最终98%以上的居民同意了拆迁方案,拆迁工作得以快速推进。

这是一份什么样的方案?

选择回迁安置的群众可以事先选好面积户型,在拆迁面积以内的实行“拆一还一”,一分钱不用掏;超出拆迁面积10平方米以内的,只要支付1000元/平方米左右的建安成本;超出10平方米以上、20平方米以下的,加付综合配套成本,每平方米房价也不到2000元。如果选择异地安置,拿补贴的同时,还能以十分优惠的价格购买其他地方的保障性住房。如果在7天内搬迁,每户可以得到1.2万元的奖励。

“这次的拆迁政策非常实惠,从来没有过,刚开始谁都不相信真有这样的好事儿。”54岁的王永春一家在一间不到50平方米的棚户里住了30多年,这次拆迁他选择了滨江新城一套建筑面积近100平方米的回迁房。扣除拆迁面积和各种奖励、补贴,王永春只掏了两万多元现金。

尽管拆迁的补偿条件十分优惠,但仍有一部分低收入棚户居民连补差价的钱都拿不出来,买不起回迁房。过去,他们中的很多人因拆迁而“失居”,或者只能住到偏远的城市郊区。

新一轮的棚改中,哈尔滨为避免特困户因拆迁而“失居”,特别针对这些群众设计了40平方米的“最低保障户型”。拆迁户一分钱不用掏就能直接选择这种户型,超出拆迁部分的面积,由政府 and 拆迁户共同享有产权。以后居民经济状况改善了,仍可以买下这部分面积,拥有全部的产权。



安利万人游台团拉动台湾消费

本报电 历时两个月的“安利心印宝岛万人行”日前落幕。安利万人游台团是两岸三通以来第一个大陆邮轮直航团,也是迄今为止最大的陆客团。安利团在台个人自主消费总额达1.6亿元新台币,人均花费1.3万元新台币(约合人民币2700元)。安利(中国)董事长郑李锦芬认为,这个活动取得了三项重要成果:促进了两岸交流,带热了台湾旅游,拉动了岛内消费。参加万人行的安利员工对此行的整体满意度高达95%。(朱剑红)

招远企业积极应对挑战

本报电 山东省招远市工业企业面对国际金融危机冲击,不等不靠,积极调整产业结构,开拓新市场,开发新产品,增强市场竞争能力。市委市政府相继出台了19项政策措施,在税收、资金等方面帮助企业克服困难,大力支持企业发展。今年以来,一批企业逆势而上,销售收入和经济效益保持了较快的增长速度。(宋杰 武杰)

承德以区域合作发展主导产业

本报电 河北省承德市利用区位优势 and 资源优势,加快承接京津地区产业转移,深化区域合作。在近日举行的第九届中国(承德)国际旅游文化投资贸易洽谈会暨京承区域合作推介会上,共有六大项44个项目签约,总投资近300亿元,项目涉及钒钛钢铁、清洁能源、特色农业、现代旅游、装备制造和新兴材料产业等主导产业及基础设施建设、商贸流通等领域,其中与北京地区高校和企业单位签订了11个合作项目。(侯杰)

华晨进军中高端MPV市场

本报电 今年前4个月,国内市场MPV(集轿车、旅行车和厢式货车功能于一身的多用途汽车)销售同比下降12.39%,不过,这没挡住国内汽车企业进军MPV市场的热情。华晨汽车日前正式向市场推出第三代阁瑞斯MPV,在外型、内饰、舒适性配置以及发动机方面进行了全面升级的第三代阁瑞斯,共有2.4升、2.7升两种排量,售价13.78万元—24.98万元,这意味着华晨正式进军国内中高端MPV市场。(芳媛)

煤炭供需基本平衡

原煤产量小幅增长,港口存煤减少较多,煤炭价格总体稳定

今年一季度,受国际金融危机继续蔓延影响,煤炭生产、运输和需求低位运行,供需总量基本平衡、略为宽松。4月份煤炭价格小幅回升,港口存煤减少较多。

原煤产量出现增长,供需关系基本平衡

今年1—4月,原煤产量出现增长。来自工业和信息化部的数据显示,1—4月全国原煤产量82780万吨,同比增长6.8%,其中4月份增长7.9%。但运输量仍持续下降。据统计局数据,今年一季度国家铁路发运煤炭3.07亿吨,同比下降8.5%,比去年四季度下降4.7%。

受冬季取暖等季节因素影响,今年一季度煤炭消费量比去年四季度有所增长,但与去年同期相比,仍呈下降趋势。一季度煤炭消费量6.74亿吨,比去年四季度增长5.4%,但同比下降4%。其中,电力行业耗煤量3.78亿吨,比去年四季度增长8.7%,但同比下降8%;钢铁行业耗煤量1.09亿吨,比去年四季度增长15.7%,同比增长2%;建材行业耗煤量0.7亿吨,比去年四季度下降24.7%,但同比增长7.6%。

今年1—4月,我国煤炭出口934万吨,下降36%;进口2275万吨,增长55.7%。其中一季度煤炭净进口621万吨,同比增加国内供应515万吨,与去年四季度相比,增加国内供应760万吨。虽然一季度属冬季取暖用煤高峰,且大部分小煤矿在春节前后停产放假,部分矿井因发生煤矿安全事故而停产整顿,但煤炭供应保持了基本稳定,呈现总体较为宽松的局面。

4月份港口存煤减少较多,煤炭价格总体稳定

去年四季度,煤炭需求明显回落,而煤炭生产仍保持在较高水平,致使煤炭库存至11月份达到历史高位。去年12月份以来,煤炭企业实施以销定产,煤炭用户也主动压低库存,今年一季度全社会库存呈逐月下降趋势。但相对于低位运行的煤炭需求,目前煤炭库存仍处于合理区间,局部环节略显偏多。据统计,4月末,秦皇岛港存煤370万吨,比上月末减少160万吨。

今年一季度,煤炭价格保持总体稳定、趋于下降的基本态势,不同煤种、不同区域呈小幅升降变化。一季度全国大型煤炭企业原选煤平均出矿价452.2元/吨,同比上升13.5%。大型煤炭企业实现利润同比出现下滑,如扣除神华和中煤两户中央企业,下滑幅度在40%左右。4月份,由于电力等主要用煤行业需求下滑,一些大矿采取了限产措施,煤炭价格小幅回升。

此外,今年1—3月,煤炭开采及洗选业投资261亿元,同比增长47.5%。近几年来,国家出台了一系列增加煤矿安全、资源、环境、转产支出的政策,这些政策对于促进煤炭行业可持续发展十分必要,但客观上也增加了煤矿税费负担。与此同时,一些产煤地区政府也相继设立了价格调节基金、水资源补偿费、塌陷补偿费、青苗补偿费等行政性收费项目,进一步加重了煤矿企业的负担。

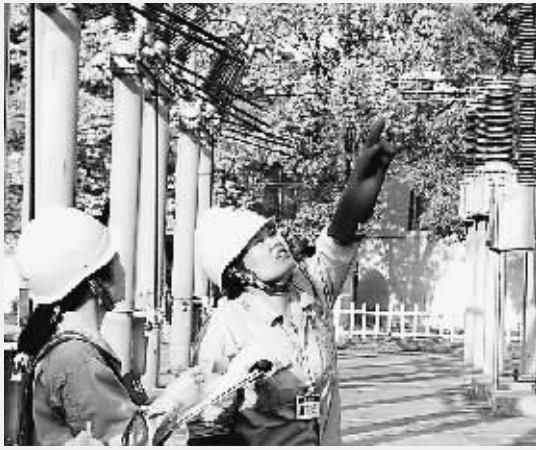
产经走势

抓细节保安全

▲安徽皖北煤电集团刘桥一矿采煤二区,探索出一套“三板两绳”施工工艺,即挡煤板、护身板、脚手板,支柱防倒绳、顶梁防滑绳,遏制了在大倾角工作面施工事故。图为职工在大倾角工作面施工。吴辉摄



►安徽省淮南市通过电网反事故联合演习,注重抓细节,锻炼电网调度、变电、配电等各部门协调配合及处理突发事件应急能力。图为安徽淮南供电公司女职工在演习紧急处理设备跳闸险情。陈彬摄



▲中国石化锦州石化公司针对炼化企业生产特点,制定突发事件应急处理预案,不漏掉任何细小环节,并加大了日常演练力度。图为化工车间安全监督与操作人员正在进行消防灭火演练。张一峰摄