

新基地配套，居民觉得还缺啥？

——三访三林探保障房大型居住社区难题解决之道

■ 本报记者 金志刚

保障房矛盾多、困难多，但再难也要做。房型好不好？价钱怎么样？交通方便否？配套能不能跟上？申请条件会不会进一步降低？……一连串的问题，也是一系列的难题。

本周，记者跟随市建交委走进建设中的保障房青浦基地、惠南基地，了解保障房建设、供应新动向；继去年本报“民生十访”对三林基地的“一访”后，本周末，记者“再访”、“三访”三林保障房基地，探寻保障房大型居住社区的种种难题和解决之道。



■ 芦恒路综合客运交通枢纽基本完工



■ 三林保障房基地的配套充电桩



■ 三林保障房居住社区外观

本版摄影 本报记者 张龙

配套有改善也有不足

这次在三林基地的两次探访，记者听到许多居民实话实说：“配套有改善，依然有不足！”

80岁的李月林老人家住康德家园6号102室。她的女儿告诉记者，她们是原红旗村东风生产队动拆迁后最早搬入三林保障房基地的：“今年刚有了菜场，很大，价钱也不贵；小毛小病、吊个盐水，可以去社区卫生服务站，但是看大毛病得去三林镇或者杨思，要么再远一点去东方医院。”

另一位居民沈国章等候在今年9月刚启用的东方小学门口，他的外孙快放学了：“之前3年外孙读幼儿园，在浦江镇上，骑摩托车要15分钟，现在读小学一年级了，家就在对面，走路也用不着15分钟。”但沈国章对社区还没有文体中心不满意，“没地方跳舞。”

对于老年人来说，有个文体中心确实很重要。记者了解到，其实规划中的文体中心就在沈国章家楼下，但有居民反映跳舞音乐太吵，项目就搁置了，倒是在更远的地方专辟了场地供居民跳舞锻炼。

居民少商店进驻就少

保障房配套完善过程中，会遇到两个比较大的难题，一是居民的心情比较急迫，各人又有各人的需求，众口难调；二是商家、企业要考虑成本核算，人太少了，生意就做不起来，保障房基地以老年人居多，居民消费能力比较低，所以很多银行、大型超市在保障房大型居住社区刚启用之初，往往不愿意立即入驻。

但老百姓的需求也是迫切的——取个养老金要坐好几站公交车；附近没有邮局，日报

投递到家变成了“晚报”……这时候就需要政府的助推和企业承担起社会责任，使“人少、店就少、后面的人更不肯来”的恶性循环，向“店多起来、人也多起来，吸引更多的人入住”的良性循环转变。

市房管局住宅建设发展中心浦东项目部透露，上海银行设在三林基地的营业点已经开始内部装修了；邮局也马上将要入驻；在浦星公路和懿行路口，总面积达3.4万平方米的百联购物中心也将在不久的将来开始建设。今年，三林基地内除了康德菜场，还启用了1所幼儿园、1所小学、1所初中；此外，1个社区服务中心、1个行政中心，另外的2所幼儿园、1所小学、1所初中、2个菜场也进入了竣工验收阶段，预计明年陆续投入使用。

配套成熟要耐心等待

建保障房不是简单地造房子，而是建一个“小城镇”，这需要一个过程。像曲阳、田林这样的大型社区是经历十多年才配套成熟的，现在的新基地能加快一点，但也要六七年。在这个等待过程中，必然需要有人“忍受寂寞”。

和炯路上的康德集贸市场是三林基地第一个开张的室内菜场，居民们对它的评价都比较好。但也有人犯愁，在一块醒目的“大白菜8角”的牌子后，来自山东的蔬菜摊贩黄成兰一边招呼顾客，一边对记者说：“现在还是住户太少，生意不好做，这里蔬菜摊位就有十几家，竞争也激烈，我的大白菜进价6角，还要剥掉外面几层菜叶再卖，等于一斤菜只赚1角钱。”

同样的感叹也发自和炯路517号好邻居大药房的店长何超杰之口。这家大药房12月

1日才开张，何超杰说：“新开张，知道的人不多，所以顾客也不多，更重要的是，我们不是医保定点药房，这里很多老年居民进店来问问，得知不能医保开销，转头就走了。”店家伤脑筋，老百姓也觉得不方便，看来药店和药品种类、数量的增加都需假以时日。

超大交通枢纽将完工

去年12月，本报记者“一访”三林时，这里已有三条公交线，一条去陆家嘴，一条去徐家汇，还有一条摆渡巴士。随着入住居民的增多，老百姓对出行肯定会有更高的要求。

这次记者从8号线芦恒路站2号出口出站，刚到浦星公路就觉得尘土飞扬，原来此路段正在施工。地铁出口的人行道上停满了自行车、电动车，旁边的空地上则停满了汽车。偌大的保障房小区与浦星公路之间隔了一些工地、空地，走过去要绕远路，一时又找不到公交站点接驳过去。出租车司机唐兵说：“要不是有客人拦车从地铁站到小区去，我们是不大会主动去小区转的，因为人少，路也不熟。”

在寻找车站的过程中，记者的目光被一幢灰黑色气派的新建筑吸引住了，走过去一看，原来这是一个超大型的综合客运交通枢纽，地下一层，地上四层。上海交通投资（集团）有限公司项目现场主管朱长发说：“这是上海最大的居住社区交通枢纽了，总建筑面积有58420平方米，现在已基本完工，以后地下就是公共换乘大厅、地铁联络通道、非机动车停车场，地面一层有6条公交线路的首末站、出租车候客站，二至四层有500个P+R机动车停车位，还会有超市等便民配套服务设施。”看来，交通配套升级希望就在眼前。

【记者观察】

保障房之重要，不言而喻。十八届三中全会《决定》就明确写道：“建立更加公平可持续的社会保障制度，健全符合国情的住房保障和供应体系。”中共中央政治局10月29日就加快推进住房保障和供应体系建设进行第十次集体学习时，习近平总书记强调要“努力把住房保障和供应体系建设办成一项经得起实践、人民、历史检验的德政工程。”

保障房建设、供应、运营、管理，首要问题是保证供应。据市建交委提供的统计数据，今年本市新建保障房住房和实施旧住房综合改造共10.5万套。受益面方面，从市房管局的统计数据来看，今年1-10月，新增廉租受益家庭约4900户，历年累计约9.7万户；2013年批次共有产权保障住房申请供应工作中预计有2.5万户家庭购房签约，历批次购房签约家庭累计约6.7万户；今年1-9月，市筹公共租赁住房合计受理申请及供应配租约9300户，历年公共租赁住房（含单位租赁房）累计供应约4.9万套。

其次是配套建设。市委书记韩正曾指出，保障性住房建设是一项长期工作，是否能让群众满意，一个关键环节是配套，入住初期要满足群众的基本公共服务需求，并在此基础上逐步完善和丰富。在探访中，记者的感受是“政府真努力了”。比如，今年年初市政府与各区县签订责任认定书，要求今年共完成保障房重点配套设施510项，如今已大约完成80%，有一位业内人士坦言：“这已经很好了，因为其中有不少是真困难，而且年初提出的目标也是非常高的，有加压的成分。”

保障房的第三个关键环节是公开透明。这方面，上海一直是做得比较好的，比如保障房申请审核环节，由政府部门对申请家庭的户籍、住房、收入、财产等状况进行信息比对核查，并实行“两级审核、两次公示”，确保符合条件的家庭享受住房保障。

还有一点，也是老百姓非常关心的——保障房的准入标准能不能再放宽一点？记者得到的消息是，市政府相关部门正参考物价、收入等因素，抓紧研究放宽明年廉租住房和共有产权保障住房准入标准的政策方案，努力扩大受益面；对符合条件的廉租住房申请家庭实行“应保尽保”、“愿配尽配”；在总结经验的基础上，优化流程，加快共有产权保障住房申请供应。

今年年底，青浦区崧泽华城保障房项目首批50余万平方米房源将竣工交验，明年3月全面交付。明年4月，浦东新区惠南民乐保障房基地项目也将迎来首批入住市民。新建保障房在选址、设计、建造、配套等方面越来越重视“宜居性”。

走进位于青浦新城的崧泽华城保障房基地，一幢幢新楼已拔地而起，规划将为10371户动拆迁家庭提供保障住房。这里设立了全国首家保障房客户服务中心。记者看见，一张楼书上用图标示着：“500米之内，有毓秀幼儿园、毓秀学校、惠依菜场、农工商超市、上朱线、青徐线、青浦11路……1000米之内，有……”

在一间二室一厅、面积为78.98平方米的样板房里，记者遇到前来看房的黄玉琴，58岁、已退休的她原来住在静安区新闻路大田路附近：“阿拉原来住小阁楼，没厕所，厨房也是公用的，这里当然好交关了，

崧泽华城、惠南民乐等项目注重保障房“宜居性”——房型蛮实用 房价蛮实惠

南北通透……”在一旁的虹口区旧区改造和房屋征收工作指挥部常务副总指挥杨叶盛也插了一句：“房型确实很重要，虹口区‘要’了400套崧泽华城的房子，提供给虹镇老街的动迁户，三天之内，全部被‘抢光’了。”

记者在浦东新区惠南镇保障房民乐基地探访时，中建八局申拓公司总经理高洪彦举着高音喇叭介绍时，简直“化身”职业导游：“整个大型居民社区，面积6.04平方公里，等于三分之二个静安区，以后导入人口大约等于半个静安区。我们这里美啊，方便啊，地铁16号线这个月就要开通了，去市区多方便；桃

花源知道吧？那是原来南汇一景啊，现在变成我们的中心花园了，整个保留；迪士尼离这里直线距离5公里。”

上海是特大型城市，人口众多、土地资源稀缺，商品住房价格较高；保障房中的共有产权保障住房、征收安置住房房价是多少？青浦新城的新建商品住房平均单价已经超2万元，崧泽华城还是卖9700元/平方米左右；惠南镇的新建商品住房受迪士尼、自贸区等利好拉动也在上涨，而民乐基地的征收安置住房还是保持在9600元/平方米左右的水平。这一点让很多中低收入的家庭和动拆迁户吃了定心丸。