

# 从“忧居”到“优居”

## ——我市聚力攻坚推进农村危房改造

羊长发

屋舍俨然,鸡犬相闻,水泥路通到家门口,卫生室就在家对面……结合精准扶贫、村庄整治开展农村危房改造,武冈市邓元泰镇木瓜村9户贫困户的“忧居”变成了“优居”。

这是我市实行统一规划、设计、标准、组织施工、筹措建房资金、验收“六统一”推进农村危房改造的一个实例。2015年以来,我市共实施农村危房改造、改建120277户,受益人口达40余万人。

农村危房改造是中央部署脱贫攻坚中“两不愁、三保障”总体目标中“住房安全有保障”的重点工作,主要解决建档立卡贫困户、农村分散供养特困人员、低保户、贫困残疾人家庭等“四类重点对象”的住房问题。近年来,市委市政府认真贯彻以人民为中心的发展思想,举全市之力推进农村危房改造,我市农村危房改造工作连续三年被评为全省先进,危房改造“六统一”模式被中央改革办、中宣部、国家住建部、省委省政府推介。

### 情系百姓安居

民心是最大的政治,惠民是最好的政德。

我市是全省人口第一、面积第二大市,城镇化率较低,经济欠发达,有农村人口700余万人200余万户,农村人口多,危房改造任务繁重。为加快推进危房改造,市委市政府出台《关于进一步做好农村危房改造工作的通知》《邵阳市农村贫困户(D级或无房户)改造攻坚行动实施方案》等文件,大力开展农村贫困户无房户危房改造攻坚行动。市委书记龚文密先后十余次听取农村危房改造工作情况汇报,审定相关方案,部署具体工作;市长刘事青多次专题调度农村危房改造,研究解决农村危房改造面临的实际问题,要求把农村危房改造作为一项政治任务抓好落实。各县市区、乡镇党委政府坚持主要负责同志抓、坚持一线调研走访、坚持常态化调度,尤其是脱贫摘帽县,基本做到每周一调度、一月一考核、一月一通报。县级人民政府作为农村危房改造工作的责任主体,将改造任务计划层层分解到镇、村、户,明确时间节点,倒排工

期,加快推进。市住建局出合并落实党组成员农村危房改造脱贫攻坚包县制度,采取“四不两直”的方式走村串户进行督查,现场交办问题,跟踪督导整改。截至去年9月底,我市全面实现四类重点对象危房改造“清零”目标,为决战脱贫攻坚打下了坚实基础。

### 聚焦脱贫攻坚

农村危房改造是改善村民生活的惠民工程,也是决战脱贫攻坚的重要任务。

在危房改造中,我市严格执行“一户一档”,确保批准一户、建档一户。大力推进农户档案信息化,认真组织开展农村危房现状调查工作和信息核查工作,加强与扶贫、民政、残联的数据衔接,重点核实C级、D级危房等级及建档立卡贫困户、五保户、低保户及贫困残疾人家庭等信息,发现问题及时纠正。抓好危房鉴定,根据危房鉴定导则,结合实际制定简明易行的鉴定程序,逐户开展三轮入户鉴定,确保四类重点对象房屋危险性鉴定全覆盖。完成存量核查,去年6月份,组织各县市区再次对四类重点对象进行一次全面摸底排查,一户一户地查,一个村一个村地核,确保一户不落、一个不少。2019年,核定四类重点对象存量危房4009户并全部完成改造建设。

实现生态宜居,补齐农村人居环境的短板,是农村危房改造的难点。结合美丽乡村建设,我市严把规划关,注重科学选址,充分利用闲置地,集约、节约用地,杜绝在山体滑坡、泥石流、洪水淹没区等地质灾害易发地段建房;注重规划引领,将危房改造与村镇体系规划、新农村建设、小城镇建设相结合;注重建设风格,结合邵阳地域风貌和自然环境,编制完善了“集中型”、“散居型”、“综合型”三类具有江南民居特色的建房图集,免费提供给农户,规范农房建设样式、标准、风貌。并对危房改造对象的确定严格执行“户申请、村评议、镇核查、县审批”的审核程序和三级公示制度。

为确保有限的资金发挥最大效益,我市实行改造资金由县市区集中管理、统一使用,财政

开设专户、专账,实行专款管理、封闭运行。资金下拨实行“一卡通”,确保资金准时、足额、安全到达危改对象手中。2015年来,在全市持续开展损害涉农利益行为专项整治行动,共查处违规纳入农村危房改造人数287人,查处落实惠民政策优亲厚友、以权谋私等问题案件14起,查处10人。严把质量关,严格落实《湖南省扶贫开发领导小组关于聚焦解决“两不愁三保障”突出问题工作方案》等政策及市委巡察工作领导小组办公室、市扶贫开发领导小组相关文件要求,坚持标准、聚焦问题、狠抓整改,在全市先后三次开展农村危房改造质量安全大排查大整改行动,全市共排查出质量安全问题14类,涉及危改对象1103户,一一列出问题清单,建立问题台账,实行整改销号制,已全部完成整改。

### 发挥综合效益

危房改造,并不是改造一批旧房子、新建一批好房子,关键在于房子改建好后,还要让群众住出获得感、幸福感。

我市积极探索创新农村危房改造模式和方法,结合新农村建设和高速公路、铁路建设拆迁安置、资水流域整治、绿色生态文明建设和农房风貌整治、五保之家建设,结合集中成片改造与分散分户改造,将农村危房改造与基础设施、公共服务设施建设同步进行,既推进了危房改造,又改善了村镇形象。在沪昆高铁沿线、新宁县崀山风景名胜、城步南山周边,我市结合危房改造实施农村房屋风貌特色改造5864户,取得了“建设一线,推动一片,带动一方”的良好效果。同时,结合农村危房改造工作,不断规范农村建房规划管理,推动县市区出台《农村村民住宅建设管理暂行办法》,从规划设计、用地要求、建房审批、建设管理等几个方面进行规范,提升农村建设水平。协调产业发展,以危改为载体,实施村寨整治带动产业结构调整,拓宽农民增收渠道。武冈市荷塘村依托武冈机场区位优势,在新村建设都梁文化产业园,推进产业融合,统筹发展观光农业、休闲旅游、特色种养和特色农产品展销,让贫困户住得好、有钱赚。

# 房地产周刊

主办:邵阳市住房和城乡建设局 邵阳日报社

协办:邵阳市城市建设综合开发协会



为支持“抗击新型冠状病毒肺炎疫情防控专项活动”,3月5日,湖南和盛置业发展有限公司向双清区人民政府捐赠30000个防护口罩。据了解,该企业在此次抗击疫情中积极作为,先后为市红十字会、市教育局、双清区卫健局共捐赠防护口罩10万个。图为爱心捐赠现场。唐明业 吕海玉摄影报道

## 听上去很美 ——我市楼盘案名探胜

唐明业

人之初,先取名。而对于开发商及其团队来说,一个新项目的推出就好比是一个新生命的诞生。

3月11日,湖南乾道房地产开发有限公司以5万元重金为择址双清区新一中旁住宅新项目面向全市征集案名。重金征名就是花大价钱请人给楼盘起一个名字,这种形式在我市房地产项目中尚属首次,自然也引起了不少市民的关注。有人认为这就是一个以“名”惊人的广告,采用这种方式欲在项目建设初期达到“一炮而红”的效果,让大家此后都会关注它、记住它。

对于已成功开发“院子系”住宅产品的乾道地产来说,2019年,他们先后成功摘牌并购地共7块,销售业绩一路领先,这些都早已彰显了品牌企业的雄厚实力。这次只是希望通过全民参与的方式得到一个叫得响亮、容易记、有特殊内涵的楼盘案名,出发点应该并不复杂。对于任何一个开发项目来说,给楼盘取案名,能为项目聚集更多的智慧,从而达到让人过目不忘、增添好感的目的也是很正常的。

### 案名之美,自成风景

一个楼盘有好的案名,就像一场美好的相逢。当然,这个楼盘应该足够有料,才不会让人失望。大祥区“景秀·江南世家”,在项目规划初始,开发商已将“一湖五山十八景”的设计元素融入小区品质建设之中,所打造的秀美江南园林景观吸引了众多购房者,此热销楼盘无愧于“江南世家”案名,成为经典之作。

据2007年邵阳楼市大事记,江北一块地被实力房企以220万元/亩拍得,震撼邵阳楼市成为新“地王”。不久,该开发商给这个地标建筑取了一个响当当的案名:地王大厦。这个简单名称代表着时代烙印,一直被业界津津乐道。

案名是楼盘的第一个广告,也是最直接的广告!从开发营销的角度考虑,楼盘有个好名字,甚至可以说成功了一小半,往往极精炼的几个字,就可以准确传递尽可能丰富的信息。就如同文章有个好标题,足以吸引你读下去……

位于双清区东大路的品质楼盘“阳光·公园里”,以“公园里”三个字描绘出项目中有近40亩观音塘公园的天然景色,其提炼出的项目特色成为最大的卖点,让销售工作有足够多的文章可做。

### 案名之风,各有定位

近20年来,粗略统计一下市区楼盘不少于200个,每个楼盘都有一个响亮的名字。这些取名工作大多是由专业策划团队完成,根据项目规模大小、地理位置、园林风格、品牌塑造等方面来提供方案,最终由开发商决定。放眼望去,带有“城”“明珠”“园”“苑”“国际”“府”“院”“公馆”“湾”等词的案名居多,也有加入英文字母、阿拉伯数字元素的个性案名。案名与广告画面组合,通过媒介进入大众视野,或许这

是楼市文化的精髓所在。

从我市楼盘案名来看,它们也反映了购房者的需求变化。过去的“豪”名很受欢迎,如雍翠豪苑、中央豪庭、金豪华府、北江豪庭等楼盘名称比比皆是,尽显豪华大气。到近两年特别喜爱的“雅”名,像乾道大院,晨曦悦府等案名都带有清新的中式风格,体现了旧时深宅大院、私家府邸的韵味。在这样的心理暗示下,仿佛住在以“府”“院”命名的楼盘中,就是跻身于贵族阶层的印证,让关注度直线提升。早些年,带有徽派建筑风格的宝庆府邸、观园与其他楼盘就不相同,经典的案名和中式建筑风格都满足了市场多样化需求,该项目很快就热销一空。

开发商给楼盘定一个洋气的推广名也是迎合消费者“崇尚高大上”的需求,其中根据规模大小取名的较为常见。生活的城市日新月异,一座座的“城”拔地而起,像双清区的京都世纪城、志成新世界等,大祥区的恒大未来城、顺德城,北塔区的中驰第一城等都是大体量小区。“城”从字面理解,一方面意味着项目的体量大,可居住的人口多。另一方面有繁华热闹之意,成为销售的有利卖点。叫“苑”的居多,这些小区规模不是特别大,但绝对宜居。“国际”二字强调的是高规格,能让业主感受项目定位所带来的生活便捷。而“公馆”多为高端改善型,如中驰公馆、上善珑湖公馆等。

### 案名之意,品牌延续

在案名前缀部分固定房企品牌为大众所推崇。深耕于邵阳房地产行业的中驰、魏源、乾道、东方、和兴、汇福等房企,近几年,他们在陆续开发的多个高品质楼盘中都加了房企品牌前缀,如魏源投资置业旗下所有楼盘都以“魏源”为前缀取名,如魏源余湖一品、魏源西苑一品等,都将房企的品牌得以延续。恒大、碧桂园等超大房企,中梁、佳源等国内知名房企对在我市开发的楼盘名称更注重品牌的延续,各自均有自身的一套完整的产品系及命名标准。

业内人士表示,尽管好的楼盘案名会给项目加分,但购房者更注重楼盘品质、地段、户型、园林景观等实际因素,这些才是居家所必须考虑的重点。

同时,楼盘取名称要避免“大洋怪重”现象。“大”,指违反《地名管理条例实施细则》中关于地名要“反映当地人文或自然地理特征”等原则规定,在含义、类型、和规模方面刻意夸大,地名的专名或者通名超出其指代的地理实体实际的现象。“洋”,指“以外国人名、地名命名我国地名”,盲目使用外语词汇及其汉字音译形式命名,以及用外文拼写地名等现象就归属此类。“怪”,指违反《地名管理条例》及其实施细则中地名要“反映当地人文或自然地理特征”“使用规范的汉字或少数民族语言文字”“避免使用生僻字”等规定。而“重”,指一定区域范围内存在多个地名重名或同音等现象。

## 楼盘动态



3月10日,悦海芳成MALL商住一体项目复工。该项目位于邵阳大道与大坡路交会处,占地面积10850.13平方米,总建筑面积约12.6万平方米,投资额约2.9亿元,包括住宅楼61493.39平方米和商业楼25988.67平方米。目前,主体工程达到“正负零”,正在进行地上主体结构施工,预计11月份完成主体封顶。

唐明业 摄