

## 市场经济 25 年的洗礼，让合肥荣升为全国宜居城市 昔日宿舍楼 今日小洋房

1992年，在许多人的记忆里早已模糊不清，但那一年社会主义市场经济体制改革目标的确立，不仅成就了许多人、许多事，而且使中国发生着日新月异的变化，使合肥这座中部省份的省会城市一跃而成为今天的全国宜居城市。昔日人们住惯的单位老宿舍楼，被一栋栋拔地而起的高楼所取代，合肥正在以惊人的发展速度赶超着一线城市。 ■ 记者 任金如

### 规划调整： 跃升区域性特大城市

昔日的合肥市政府办公大楼，还在寿春路的老招投中心，那时候为了合肥的新发展，所有的政府公务员都必须带头拆迁……曾经是合肥市拆迁办一员的李工，回忆起当年感慨万千，拆掉自家的乱搭乱建，为合肥市的发展“让道”，不少公务员都是做出了巨大牺牲。

然而今天来看，这种牺牲是值得的。在合肥新一轮《合肥市土地利用总体规划（2006~2020年）》中，合肥市（不含巢湖市、庐江县）建设用地总规模调增为1377平方公里，新增276平方公里；中心城区建设用地规模调增为360平方公里，净增135平方公里。这为合肥由现代化新兴中心城市，迈向区域性特大城市，奠定幅员基础。

到2020年，合肥中心城市人口为370.78万人，建设用地规模控制在360平方公里以内。按照一年合肥增长20万人口的速度计算，未来合肥市区的常住人口肯定有360万人，合肥很有可能将人口向中心城区以外的卫星城转移，当年合肥学院房地产研究所所长朱德开的“预言”已经成为现实，滨湖新区、北部新城……随着时光的迁移，合肥城正在一天天“长大”。

### 住宅升级： 告别宿舍楼 搬进花园小区

粮食局宿舍楼、气象局宿舍楼……提起这些名称，一些老合肥人对当年还历历在目，而年轻的一代早已不知道那是何种生活。一些年代久远的宿舍楼甚至都没有阳台，同一层必须共用一条走廊，每家每户都紧挨着，在走廊里做饭，中午还可以互打招呼……唯一的好处，供水、供电、供暖气都有单位“优惠价”。

而今的合肥人，早已远离了那种生活空间的“局促”，搬进了各式各样的花园小区。毕业之后就合肥就职的孔先生，就是房地产制度改革的受益者，作为当年单位的新员工，他也曾被分配居住过那种宿舍楼，2003年合肥发展提速之后，他也按捺不住在合肥买了自己人生第一套商品房，搬进了花园式的小区，冬天有供暖，夏天有泳池。头几年买房都在交学费，装修问题、学区问题……之后，熟悉房地产的孔先生，果断又在政务区投资了两套房，到现在房价翻了几番。

2002年，曾经有人嘲笑：大蜀山脚下买房，坐车进城还要四五十分钟，有人买么？而今，政务区已经成了绝版区域。2006年，才起步的滨湖新城被视为“鬼城”，3000元的房价都乏本地人问津，如今几万的学区房，人们还争着抢。

### 商业变化： 曾经小香港 现在要追上香港

在老合肥人遥远的记忆里，合肥夜晚最热闹的地方，就是三孝口和四牌楼。三孝口或者四牌楼的天桥，这座城市曾经标志性的建筑，早已在大建设风雨洗礼后荡然无存，红旗百货大楼、老光明电影院……这些曾经被视作“合肥的小香港”的曾经，也慢慢被湮没在历史的长河里。

取而代之的是五里墩商圈、元一商圈……合肥老牌房地产开发企业带来的新商超模式。而从2000年开始，从合肥南边开进来挂着“浙”“苏”牌照的轿车越来越多，许多浙江房地产开发商一口气在合肥买下数块地皮，决定在合肥大干一场。2008年之后，万科、万达等房产大鳄也相继看中了合肥，万达一举拿下芜湖路桥西侧的原美菱集团的黄金地段，将万达百货带入了合肥，让合肥的商业模式再次更新换代。

2016年合肥滨湖万达乐园开业，让热爱生活的合肥人，彻底爱上能与一线城市相媲美的本地娱乐生活。除此之外，合肥的老城区也在慢慢焕发着新颜。

### 保障先行： 新员工可以住公租房

从经济适用房建设到廉租房分配，再到公租房的保障，合肥用了不到十年的时间。2012年，合肥市房产局和合肥市经开区天门湖公租房项目，更是成为省内独家获得2012年度国家级表彰。

装配技术是来自德国，建设速度是每五天就能盖好一层楼，在安徽首幢十八层装配式高层公租房——天门湖公租房3号楼的施工现场，这是市场星报、安徽财经网记者亲眼见证的一幕。在天门湖提供的服务指南中，记者看到，包括床、床垫在内等用品都是统一标配，附近企业的员工可以就近入住。

在已经入住的宿舍楼里，合肥裕同印刷包装有限公司的黎明，正在和同事一起上网。“这里的条件比外面小区要好多了。”刚从深圳分公司来合肥的黎明说：“以前公司在外面租的房子，每个月也要1000多元，这里只要几百元一个月。”在公寓楼（2室一厅一厨一卫）内，来自安徽呵宝儿童用品有限公司的黄经理一家，也对现在的住宿条件表示满意。

### 小区整治： 单元老防盗门装对讲机

2017年，合肥被中国社科院评为中国宜居城市20强，除了城市面貌、居住环境等大为改观，老旧小区环境的整治也是合肥宜居可圈可点的重要因素。2012年开始，合肥市启动了老旧小区环境综合整治工程，让数百个小区旧貌换新颜。

遇上大雨天，家住合肥市东流路与宿松路交口的张女士，再也不用为家住顶楼渗水而心烦。她所在的包河区三棉小区，已完成老旧小区整治，开通了天然气，电表出了户，小区道路得到了修整和翻新，陈旧的地下管网也进行了疏通，更能一目了然的是单元的防盗门上也跟新小区一样装上了对讲机，小区楼道和外立面被粉刷一新。

整治完的老旧小区，大多数居民都很满意。三棉小区业主陈克云大爷说，小区通了天然气，每个单元防盗门都装上了对讲机……开展问卷调查，99%的居民认为老旧小区综合整治促进社会和谐、小区生活环境和安全环境有了较大改变，80%的居民认为老旧小区综合整治后房价或房租将增长。

### 制造升级： 像造汽车一样盖楼

很多人将此形容为“像搭积木一样建房子”，2012年，随着远大住工落户合肥，合肥建筑业也进入全新的变革，彻底告别“秦砖汉瓦”时代。合肥力争在2017年实现建筑产业化面积不少于600万平方米；2020年，建筑产业化在合肥大规模运用，让合肥的建筑扬尘得到根本性的抑制。

“这样的说法实际上是一个误区，可以说是‘像造汽车一样建房’。”已经入户合肥的远大住工负责人介绍，汽车的制作工程是将各个零部件都做好，然后再拼装，几分钟就可以制作一部汽车。在远大住工的工厂里，将墙壁、屋顶、房梁等房屋各个部件先建好，然后再拉到现场的地基上浇灌“连接”，屋子的所有部位全部都是钢筋混凝土的，在合肥已经有了诸多代表作，比如中科大先研院专家楼等，其速度、品质和建筑质量都有目共睹。

合肥已经拿出专项资金，对积极转型发展的建筑企业进行补助，一次性补助10~20万元，各县（市）区、开发区管委会组织建设的建筑产业化试点示范项目，可申请奖补资金补助，补助标准按装配式建筑（预制率不低于40%）1.5万元/万平方米执行。可以预期，下一个25年，合肥更多装配化的房子涌现，质量可靠、性能安全的现房销售将不再是梦想。