



承载300多位农场退休老职工的希冀 瑞安“发达华庭”全面复工 开发商负责人表示有望明年底竣工

记者 彭丽明/文 王鹏洲/图

走在滨海新区发达华庭项目工地现场,到处是一片热火朝天的施工景象,工人们挥汗如雨,干劲十足。而在不久前,这里才曾经历了2个多月的短暂停工。随着项目于9月1日正式复工,开发商负责人表示,近期工地都在加班加点赶工,以期明年底全部竣工。

发达华庭商住楼原名飞云江农场大桥花苑,是飞云江农场给352名退休职工的安置房,由于退休职工年龄大,无力承担巨额的建房资金,要求温州市发达房地产开发有限公司代建,该项目属于国有出让性质,不仅承载着300多位退休老人的希冀,而且已被市农业局列入农场重点改造项目。

►农场:要求额外再签保证书

按照飞云江农场和发达地产签订的《建设项目委托代建合同补充协议》,项目在达到所有建筑主体正负零后,农场方面需支付约4500万元的工程建设款,但农场方面的有关负责人表示,他们希望开发商可以再同他们额外签订一个保证书,保证项目能如期竣工验收才会付款。

对此,为了让工程早日复工,董明芳一边向主管部门瑞安市农业局反映情况,一边积极融资。目前,项目已得到了主管部门的大力支持,市农业局相关负责人明确要求飞云江农场严格按照合同规定,狠抓整改落实,加快工程进度,并成立专门小组负责及时解决有关问题,并将此项目

列入农场重点改造项目。同时,开发商目前也已筹措到了足够的资金,再度垫资为项目的顺利复工奠定基础。

目前,农场方面负责人表示将与开发商积极协商全力配合项目的顺利开展。

►开发商: 垫资为老人建房

都说开发商是逐利的群体,但发达华庭的代建商——温州发达房地产开发有限公司的董事长董明芳却有着不一样的慈善心。从该项目的开工到停工再到如今的复工,董明芳没有少操心,但他并不是为自己操心,而是为这300多位农场退休老人们着急。

据了解,发达华庭属瑞安市飞云江国营农场职工安置房开发项目,项目地上总建筑面积54233.95平方米,其中退休职工安置房指标27794.79平方米,飞云江农场自建房26439平方米。由于退休职工年龄大,无力承担巨额的建房资金,300多位退休老人中仅有30多位出资自建,其余老人则委托温州市发达房地产开发有限公司代建、代销并要求垫付启动建设资金。

那么为什么会出现停工?董明芳介绍,这个项目的总造价约2亿元,建设过程中,开发商愿意先垫付农场老人安置房部分,目前已施工工程量价值已达9800万元,另有31000平方米的工程款需农场和业主方自行支付,而这部分资金的不到位导致了这次的停工。

由于老人们年龄大了,最初分得安置房指标的人数是352名,现在只剩下200多人,我们希望尽快把这个项目建好,让更多老人在生前就能享受到这项福利。采访过程中,董明芳总是重复着这句话。

►项目:国有出让的安置留地

发达华庭属于飞云江农场大桥花苑B地块工程,根据市长办公会议纪要(2013)17号精神,考虑到飞云江农场第三分场B地块项目的特殊性,为积极探索安置留地项目合作建设方式的新途径,会议原则同意飞云江农场提出的个人合作建房试点方案。

尽管发达华庭没有公开挂牌出让,但根据2007年市国土资源局与飞云江农场签订的《国有建设用地使

用权出让合同》补充协议,飞云江农场以协议出让方式取得飞云江农场大桥花苑A、B地块国有土地使用权,约定该地块用途为商业、住宅,土地出让年限40年和70年。

因此,该项目确实是国有出让,由于没有公开挂牌出让,所以项目开售时就没有预售证,而对于市民关心的未来该项目会否转为商品房,开发商方面给出了自己的解释:发达华庭是国有出让的土地性质,待房子建好

竣工通过验收后即可取得房产证,未来在市场上流通交易等方面都没问题,同一般的商品房没有太大的差异。对此,记者也采访了市地税局的相关负责人,该负责人表示商品房和个人自建房的在缴纳增值税时有一定的区别,普通的商品房如果购房时间满两年的不用缴纳增值税,但是个人自建房无论有无满两年,这部分税费在交易过程中都必须缴纳。

►进展:工期加快,近期可签订购房合同

那么,何时才能签订购房合同?目前,开发商也已经明确表态,将于近期安排一期80户业主签订《房屋买卖合同》,不同于《商品房买卖合同》,它是一种特殊的买卖合同,指一方转移房屋所有权于另一方,另一方

支付价款的合同。

当前,为了弥补停工造成的工期延误,工人们每天几乎都施工到深更半夜。董明芳介绍,项目的施工速度正在全面提升,该项目共由5栋17层建筑组成,目前,1#楼施工至地上

5层顶板,2#、3#楼施工至地上3层顶板,4#、5#楼已经达到工程主体正负零。

据了解,项目计划明年底达到竣工验收,2018年上半年有望交付使用。

►展望:瑞安少有的高性价比学区房

发达华庭位于瑞安市经济开发区,瑞安市经济总部大楼东侧,西南侧为开放区大道。根据开发区的发展规划,未来这里将建成大型交通枢纽、学校、商业、公园及配套设施。

小区由5栋17层住宅组成,1、2层是沿街店面,住宅总共有390套,主力户型面积86-139平方米,住宅均价仅8500元/平方米,是面向瑞安广大刚需购房者的高性价比楼盘。

特别值得一提的是,该项目对应的学区与德信铂瑞湾、大诚外滩香颂的学区相同,是占地约22亩的九年制公立联盟学校(安阳实验小学和安阳实验中学教学联盟学校),以及一占地约4.6亩的幼儿园。

项目开发商发达房地产开发有限公司曾在温州打造过理想佳苑、站南花园等多个代建工程项目,其代建工程曾获得了政府颁发的民心工程

创新贡献奖。

作为发达地产在瑞安开发的首个项目,发达华庭针对老年人、青少年与儿童等不同年龄人群,在小区里精心规划了慢跑步道、儿童乐园、健身中心以及泳池、精装入户大堂;小区内还设有两个地下室车库入口,总共540个车位,尽显高品质人居风采,体现出对于现代人性化居住环境的不懈追求。