

第五篇 城乡建设

1978年5月,恢复设立县基本建设局,正科级建制。1984年1月,更名为县城乡建设环境保护局。1995年5月,再更名为县建设局。负责全县建设规划的制订、市政工程建设、建筑市场管理。

第一章 县城建设

1980年代后,县城经历几次较大规模建设,累计兴建道路近10万平方米、桥梁2座、各类房屋230万平方米。绿化覆盖率由14%提高到25%,城市供水普及率达95%,县城主干道延伸2750米,下水道增加5000米。建成区面积3.15平方公里,城镇化水平从10%提高到21%。

第一节 县城规划

县城总体规划于1982年、1997年、2002年进行过三次修编。

首轮编制

1982年完成规划编制并报批。规划期限为1983~2000年,城市性质确定为全县的政治、经济、文化中心,开发山区资源、发展林产品及硅粗加工工业的山区小城镇。规划在实施中变动较大。

二轮修编

1996年9月,县政府委托安徽省城乡规划设计研究院对岳西县城总体规划进行修编。1997年4月方案初稿出台,7月修改稿完成,11月省建设厅组织专家进行评审并通过。1998年5月县人大常委会审查同意,11月经安庆市人民政府批准实施。

规划城市性质为全县政治、经济、文化中心,皖西南重要旅游服务基地之一,以山区资源加工及商贸为主的山水城市。规划期限,近期到2000年,远期到2010年,远景按50年控制。城市人口,近期6~7万人,远期8~9万人;用地,建成区现状面积3.31平方公里,近期5.62平方公里,远期7.68平方公里。范围,北至温泉镇金狮村,南邻响肠镇金山村,东抵毛尖山乡,西到连云乡平岗村,总面积约53平方公里。

三轮修编

2002年10月,县政府启动第三轮县城总体规划的修编,苏州科技学院城市规划设计研究所为设计单位。12月完成城市建设用地发展方向规划方案,出台总体规划方案初稿,进行论证。后受全国预防“非典型肺炎”传染病工作影响,规划编修进度延缓。期间,国家重点建设项目东(营)香(港)高速公路、岳(西)武(汉)高速公路规划将穿越岳西县城,县城规划方案相应予以修改、调整。次年7月,安庆市规划局组织专家对岳西县城规划纲要进行评审,10月县政府对修改方案予以批准。

规划期限,近期2005年,中期2010年,远期2020年,远景按2050年控制。规划范围,将天堂镇、连云乡、温泉镇作为三组团纳入县城规划区。城市性质,为皖西南重要旅游集散地之一,生态型的县域中心城市。城市人口,近期5万人,中期9万人,远期13万人。集中的城市建设用地,近期6.25平方公里,中期11.58平方公里,远期12.77平方公里。城市发展方向,实施“依托老城,延续地脉,北延西拓,发展温(泉)莲(云)”。规划结构,“一城两区、一核两轴”。一城两区:“一城”指现状天堂镇,是规划县城的主城区,行政、文化、服务与商业中心区;“两区”指连云区和温泉区。连云区以发展工业为主,配套设置区级行政管理及生活居住功能的综合区;温泉区以休闲旅游服务为主,具备区级生产生活设施的综合区。空间结构,在城区北部形成相对独立的温泉组团;利用“东香高速”岳西出口,城区西部连云形成融科技研发、工业发展、居住、休闲为一体的新型组团。城区中心形成具备综合功能的中心组团,并将政府向北搬迁至其侧中部,同时在附近布置体育和文化用地,形成岳西县行政、文化、体育中心,设置对应的广场,提高中心综合利用功能。一核两轴:“一核”即利用原有山体(老城西北、温泉以南、连云以东)建成城区生态植物园,形成绿核,作为城市绿心。“两轴”即城市建设轴和生态控制轴。城市建设轴,东西向以老城区建设路为轴线,向西由连云快速路延伸至连云组团;南北向以解放路与衙前河为轴线,向北由沿滨河快速路延伸至温泉组团。生态控制轴,以衙前河为生态廊道向西向北,结合水源地保护与生态环境保护,形成生态廊道。同时,畅通与其相交的溪流、山体绿化廊道。

第二节 市政设施

县城道路

城区有主次干道13条,总长23.3公里,面积30.15万平方米;巷道30多条,总长12.2公里,面积6.2万平方米。主干道7条,共长8.71公里,总面积14.17万平方米。其中,天堂大道于2000年12月建成,其余老路多于1980年代后进行改建或路面改造。除高湾路、老街路外,其他干道两旁均铺有水泥板人行道。1994年下半年,动工进行县城建设路东、西段拓宽改造工程。东段自县医院向东至城东大桥,全长1500米;西段自公路局至城西加油站,全长500米。通过对道路进行降坡、取直,由原不足12米拓至25米宽。共拆迁各类建筑物约1.46万平方米,工程总投资400余万元。1995年基本完工。2002年后,人行道改铺花岗石板材,并设置盲道。

表 5.1.1

岳西县县城 2002 年主干道路概况表

路 名	起 止 点	全 长 (千米)	总面积 (千平方米)	路面状况
建设路	城东塘坳—城西立交桥	3.5	77.2	水泥
天堂路	岳西中学大门—县印刷厂	0.56	4.5	水泥
前进路	县政府大门口—金山桥北端	0.35	7	水泥
解放路	汽车站—城北天堂卫生院	0.75	15	沥青
高湾路	爱心幼儿园—高湾仓库	1.5	10.5	水泥
老街路	金山桥南端—香屋桥	1.45	13.1	水泥、土路
天堂大道	食品公司大楼—318 国道路口	0.6	14.4	水泥

桥 梁

城区有大小桥梁 13 座,其中建设桥、金山桥、南园大桥、城东大桥等 4 座大桥横跨衙前河,将县城东西南北四片连成一体(参见第七篇交通·邮电第一章交通)。

园林绿化

城区绿化以行道树为主线,连接公共绿地,形成初具规模的绿化系统。

1980 年代初期,淘汰天堂路、解放路两旁行道树白杨树,栽植法国梧桐。1990 年代,法梧长成高 10 多米、粗近 2 米的大树。春夏之间,天堂路、解放路绿荫蔽日,街道清凉。后随着路改、扩建,原有行道树一律清除,在建设路、天堂路、前进路、解放路等路段移栽低矮树种桂花、石榴和少量乔木,后或干枯或人为折损,多未成活。

2002 年,城区公共绿地面积 38 万平方米,人均 7.72 平方米。由花果山公园、烈士陵园、滨河路景观绿化工程、休闲广场及水源保护区绿化带 5 部分组成。

花果山公园东西绵延 1500 余米,南北均宽 200 米,地形起伏较大,山体植被完好。首期建设用地 26.5 公顷,置有简易休闲设施。烈士陵园占地 6.6 公顷,是具有革命纪念意义的公园绿地。水源保护区绿地 0.6 公顷,沿河形成狭长绿化带。滨河步行街景观绿化工程绿化面积 3.62 公顷,是城关居民主要休憩场所之一。人民广场于 2001 年改建为以健身为主的文化休闲广场,占地 0.68 公顷,环广场植有多种花木。

排 水

城区排水方式为雨污合流,污水依地势就近进入下水道直接排入衙前河。2002 年,城区主下水道总长近 7000 米。

灯饰照明

1980 年代中期,城区主要街道安装简易路灯 40 余盏。1990 年代,干道先后更新安装大功率路灯。建设路、前进路、天堂路、天堂大道两旁相继安装广告灯箱。每至夜晚,各色商业广告、形象宣传广告灯箱与各商业店铺广告灯饰争放异彩,山城夜景靓丽迷人。2002 年,街道路灯近 400 盏。

防洪设施

1980 年代前,衙前河左岸上游自土地庙包坝头,中至胜利桥(今名金山桥)段浆砌起

块石防洪墙,长 1050 米,胜利桥以下筑起黏土心墙沙壳防洪堤,长 577.5 米。河右岸依自然地势挡水。1985 年后,建设桥至胜利桥间护城堤上建起农贸市场,胜利桥以下至城东公路拱桥间左侧河岸依次建起地下菜市场与商住楼,河堤随之改成水泥挡水坝或条块石浆砌坝,防洪能力提高。衙前河右岸财政局宿舍区至建设桥段,建起块石浆砌堤坝。南园新区拓建后,2002 年 5 月开工建设南园大桥至城东大桥间衙前河右岸防洪工程,全长 906 米,由 8 米高、7 米宽堤顶水泥路及 2.5 公顷堤防休闲平台组成。该工程集防洪与景观绿化于一体,总投资 890 万元。其中防洪堤工程 455 万元,景观绿化工程 97 万元,护栏工程 40 万元。竣工后,成为县城居民休闲、散步、晨练、夏夜纳凉的最佳处。

衙前河下游左岸无堤防,遇强降雨,毛尖山水库排水不畅,回水位增高,县城东部低洼地带易受淹。

第三节 公共服务设施

供水

1978 年,县自来水厂日供水能力 6000 吨。1979 年,省、地、县三级共投资 22.7 万元,对原设施予以扩建,1982 年竣工后日供水能力增至 1 万吨。1985 年底,省城乡建设环境保护厅拨款 17 万元,县政府和自来水厂投入 50.38 万元,增建净水工程。1987 年 8 月 1 日竣工,日供水 1.5 万吨,供水人口 2.2 万人。同年,成立县自来水公司。2002 年,县自来水公司辖 3 个分厂,固定资产 2000 余万元,供水管网总长 40 公里,供水面积 16 平方公里,日供水能力 3.5 万吨,供水人口 5.5 万人。

公共交通

1987 年 8 月 2 日,县城关汽车运输公司首开城区到汤池长宁管理处公共汽车专线,分早、中、晚 3 班行驶,途中设 6 个停靠站,并向乘客出售月票。随即又开通城区至连云公交线路。均因乘客稀少,运行月余后停止。21 世纪初,居民乘“摩的”者渐多。

液化气供应

1993 年 7 月,县石油液化气公司在衙前村建起供气站,安装 3 个储气罐,总容量 110 立方米。1995 年,建建西液化气站。2002 年底,全县有液化气换气点 16 处。

公厕

1980 年代,县汽车站、城北电影院斜对面、城东土产公司仓库旁、城中岳西中学旁、高湾路交通局宿舍旁均建起免费使用公共厕所,由环卫部门管理。1990 年代,城东公厕拆除,车站公厕实行收费制,其余 3 处公厕进行改建、装修,继续免费供行人使用。

第四节 市容管理

1993 年前,县城市容管理由天堂镇负责。1998 年 8 月,成立县市容管理局,正科级建制,与县社会主义精神文明建设指导委员会办公室合署办公,下辖市容环境监察大队、环境卫生管理所,管理县城卫生和市容。

卫生管理

1980年,县政府颁布《关于城关市容和卫生管理的通告》,县城环境卫生管理措施逐渐完善。该年,砌垃圾箱24个,建公共厕所2个。1982年,县爱卫会会同天堂镇政府与城关121个单位签订门前“三包”(包卫生、包绿化、包秩序)合同,开展卫生循环红旗竞赛。1985年,天堂镇政府征用天堂乡前冲村0.13公顷山地,堆放垃圾。该年,卫生管理所有机动垃圾运输车1辆、平板车4辆,职工12人,清扫范围扩展至县城主要街道,清扫保洁面积约3万平方米,年运垃圾2000吨。1988年10月,成立岳西县城镇管理监督大队,环卫所年度业务经费7万元。向县城部分单位赞助性征收卫生费,购置东风牌洒水车1辆、挂式垃圾车1辆,城中心区街道配置100只垃圾桶。1992年,投资8万元建起430平方米的环卫办公楼。

1994年,天堂镇环卫所划归县城乡建设环境保护局管理,改名为“岳西县环境卫生管理所”。环卫工作由过去的“两扫一保洁”(早、晚各大清扫一次,中午保洁)改为“两扫两保洁”。同年,在毛尖山乡征用0.67公顷山场,建立生活垃圾堆放场。1998年,县环卫管理所由县城建局成建制划归县市容局管理。

市容环境管理

1998年,县市容局组织开展创建文明县城活动,强化市容和环境卫生管理。实行环卫清扫保洁二级网络(一级清扫城区主街道,由市容局环卫所负责清扫保洁。二级清扫城区背街小巷、生活小区和城乡结合部,由天堂镇各居、村委会负责清扫保洁;房管局所辖生活小区,由房管局负责清扫保洁;广场由文体局负责清扫保洁;农贸市场由工商局负责清扫保洁;各单位办公区和门前三包责任区由各单位负责清扫保洁),逐步推进“垃圾袋装化”和“门前三包”工作。1999年,县城开展春季、夏季创建突击月活动,集中解决街道卫生、河道卫生等问题。由市容、水利、建设、环保、天堂镇等单位牵头,组织实施清理城区河道工作,对流经县城的衙前河中多年积存的垃圾进行疏浚清理。2000年,在城区公共场所设置市容管理宣传标牌500多个,主要街道安置灯箱15个,亮化街道,美化环境。2002年,环卫所有洒水车1辆,半自动装卸垃圾车2辆、手推车15辆,环卫人员43人,城区清扫保洁面积17万平方米,县城规划区内实行全天候保洁。

第五节 大型建筑物选介

岳西县百货大楼

坐落县城十字街西北面。1985年开工修建,1988年竣工,总建筑面积4230平方米,5层全框架结构,总投资105万元。大楼集商场、办公用房于一体,造型新颖,时为县城标志性建筑物。

岳西县汽车站

坐落县城建设中路,总建筑面积2321.6平方米,其中候车大厅480平方米,大楼为7层全框架结构,总投资120万元。1990年5月开工建设,1991年11月竣工启用。

岳西县供电大楼

坐落县城建设中路,总建筑面积2197平方米,总投资206万元,9层全框架结构。

1992 年开工建设,1994 年竣工启用。

岳西县供销大厦

坐落县城十字街东北面。1997 年竣工,是县“九五”期间重点建设工程。总建筑面积 5700 平方米,中心区 8 层,周边为 6 层,全框架结构,总投资 200 多万元,集商场、办公、娱乐功能于一体,为县城当时最大建筑物。

岳西县医院住院部大楼

坐落县医院大院内。县“十五”计划重点建设工程,国家贫困县医院建设项目。9 层框架结构,主体 8 层,总建筑面积 9086 平方米,工程总投资 2022 万元,其中土建部分 654.7 万元。安装电梯 3 台,配备中心吸氧设施和电视、电话、传呼、电脑等智能化设备,病房均设有卫生间。2002 年 12 月启用后,病床床位增至 290 张,年收治病人能力可达 9500 人次。

第二章 集镇村庄建设

县域各地自然条件、人口密度差别很大,乡村建设受地理因素、经济发展速度影响,快慢悬殊。改革开放后,国家逐步加大对山区扶贫资金的投入,农民收入逐年提高,农村逐渐走向富裕,乡村建设速度加快,面貌改观显著。

第一节 布局规划

1997 年与 2002 年,县建设规划部门在修编县城总体规划时,对城镇体系做过两次规划修编,部分乡镇亦先后编制建设规划。

1997 年规划修编

人口城镇化目标 到 2000 年全县城镇化水平达 27%,城镇人口达 11.3 万人左右。到 2010 年城镇化水平达 38%~40%,城镇人口达 17.6 万人左右。

城镇数量 15 年内将冶溪、黄尾、姚河、石关、青天、包家 6 个乡改为建制镇,到 2010 年建制镇数量达 16 个(天堂同温泉镇合并为县城);发展横河、美丽、道义、凉亭、平等 5 个非乡政府驻地的集镇。

战略布局 形成“H”型产业——城镇带:“H”型由公路国道 318、105 和省道 211 等交通干线组成,沿线分布 8 个主要城镇,占全县重要城镇数的 80%。根据城乡一体化趋势,规划两个城镇经济区,东部经济区以县城为中心,来榜镇为次中心,包括响肠、温泉等;西部经济区以店前镇为中心,白帽镇为次中心,包括河图镇和冶溪镇等。

城镇体系等级序列 分为 4 个等级。

第一级城镇 岳西县城(天堂—温泉),为县域中心城镇。规划 2000 年人口 6.0~6.5 万人,2010 年人口 8~9 万人。

第二级城镇 店前、来榜、白帽、响肠 4 镇,为县域次中心镇。规划 2000 年每镇人口

0.3~0.5万人,2010年每镇人口0.6~0.8万人。

第三级城镇 菖蒲、河图、主簿、姚河、黄尾、青天6镇,为地方中心镇。规划2000年人口每镇0.2~0.3万人,2010年人口每镇0.3~0.5万人。

第四级城镇 头陀、五河、冶溪、莲云等为一般集镇,规划每镇人口0.2万人以下。

城镇体系职能分工 划分为5种类型。

综合型城镇 岳西县城,为岳西县政治、经济、文化、科教、信息中心,皖西南旅游服务基地之一,以山区资源加工及商贸为主。

工贸型城镇 来榜、河图、响肠、主簿4镇,以发展乡镇工业为主,兼为所在地域的商贸中心。

旅游型城镇 店前、石关、美丽等集镇,店前为司空山风景名胜区主要旅游接待基地,同时兼为县域西部地区主要中心城镇;石关为休闲疗养城镇,美丽为鹞落坪风景区旅游接待基地。

商贸型城镇 白帽、菖蒲、黄尾、姚河等镇,重点发展山口经济,白帽镇为省际边境地区物资集散地,大力发展商贸等第三产业,其他为县际边境地区农副产品集散地。

服务型城镇 头陀、五河、包家、冶溪等建制镇和15个集镇,为所在镇域、乡域的第二、三产业基地,发展农村社会化服务体系,主要为农业生产提供产前、产中和产后一条龙服务。

2002年规划修编

全县人口及城镇化目标 全县人口近期(2008年)40.9万人,城镇化水平28%;中期(2013年)41.62万人,城镇化水平35%;远期(2020年)42.67万人,城镇化水平45%。

战略布局 将县域划分为3个经济区。即以主簿为中心的北部经济区,以来榜为中心的西部经济区和以店前为中心的西部经济区。

城镇等级 分为3个等级

第一级城镇 县城为县域中心城市,人口规模13万人。

第二级城镇 店前、来榜、主簿为中心镇,每镇人口规模1.5~2万人。

第三级城镇 白帽、菖蒲、五河、包家、黄尾为一般镇,每镇人口规模0.5~1万人。

集镇建设规划 全县多数乡镇编制建设规划。编制较早的有温泉、店前、青天、田头、中关、姚河、菖蒲、五河、河图、头陀、主簿、白帽、冶溪、黄尾、响肠等。

温泉镇于1999年聘请安庆市规划设计院和苏州科技学院专家,编制《温泉镇小城镇建设规划》和《县城新区温泉片详细规划》。规划区东至长宁工业区,西至汤池村,北到榆树村,南抵天堂镇界,控制范围6.44平方公里。

店前镇于2000年5月委托安庆市规划设计院进行规划设计,编制《店前镇总体规划》。城镇性质定为依托司空山风景名胜区,以发展旅游服务和商贸经济为主的旅游型生态城镇。规划区东到河东村,北至店前村,西达司空山二祖禅刹景区,南抵杨胜村。面积10.4平方公里,其中司空山景区控制用地4.76平方公里。

第二节 集镇建设

全县除天堂镇外,另有 12 个建制镇、15 个乡。其中,店前、温泉两镇被列为省级中心镇。

县内主要集镇大多分布在国道、省道沿线,人口密度较高,社会经济相对发达。其他集镇散点分布在县道沿线,村庄大部分依山而建。2002 年,全县集镇道路铺筑率达 50%。12 个镇、4 个乡集镇建有供水厂(站),日供水能力 3.6 万吨,用水人口 10.3 万人。乡镇村通电率 100%,各村均通电话。

店前集镇

1985 年 10 月,改造、延伸镇区公路,去弯取直,拓宽为 20 米。1989~1990 年,绿化街道 2000 米。1996 年,投资 2.4 万元,安装路灯 15 盏。2000 年后,投资 5580 万元,新建下水道、停车场、汽车站、店前中学至店前卫生院街道道路。新建移民街,向西延伸建成杨胜街,修筑惠民大道。2002 年,镇区面积达 2.5 平方公里,设施配套、功能齐全,环境优美。

来榜集镇

地处县城西至湖北英山及县内司空山、妙道山风景区,北至鹞落坪国家级自然保护区必经之途,交通四通八达,商贾熙攘。1978 年后,镇区新街向黄泥畈扩展,陆续新建和扩建起一幢幢钢筋混凝土结构楼房。镇区划分为政治、文化、商业、工业、风景等功能区,水、电、路、房实行统一规范建设。1993 年,投资 70 万元建成供水站,日供水量 1900 吨,供水管道长 2600 米,基本覆盖集镇。2002 年,镇区楼房建筑总面积达 7.02 平方米,有商业门面 168 个,从业人员 256 人,年营业额 690 万元。市场繁荣、购销两旺,初显现代化小集镇雏形。

菖蒲集镇

主街长 1.5 公里,最高楼房 6 层,有镇政府机关单位及 252 家商业店面,水电设施俱全。新区规划向撞钟方向延展。

头陀集镇

三道河大桥至乐道桥 3 公里路两侧为集镇建设区域,机关、学校、企事业单位集中于此,新楼房鳞次栉比,电力、通信、供水设施完备。

白帽集镇

1995 年,镇区街道由长不足 250 米、宽不足 10 米延伸至长 2000 米,拓宽至 20 米。1997 年,开通前中街、中河街、北中街,修通中河大桥,繁华街道浇筑水泥路面。2001 年,改造扩建北中路街道,镇区由原来的“一”字街变成“丰”字街,街道改为沥青路面,安装 19 盏路灯。同年,建成汽车站,规范车辆停放。建有垃圾堆放场,确定专人清扫街道,镇区服务配套工程基本完善。

温泉集镇

1995 年启动建设,2000 年基本建成“丁”字街。2002 年,集镇面积达 2 平方公里,道路宽广,店铺林立,商贾云集,物资丰盈。温泉度假村坐落其间。镇区服务设施基本齐全,小城镇功能逐步完善。

响肠集镇

以过境的 105 国道为中轴,以“Y”型响肠河两岸为主要区域,街道长 550 米,宽 15 ~ 20 米,机关、企业、学校、个体工商户等共 600 余家,集镇人口 3500 人。商贸活跃,商家主要从事日用百货、农业生产资料及农副土特产品购销业务。

河图集镇

面积 1.3 平方公里,交通便利,水源充足。1994 年,新建镇政府办公大楼,修建平板钢筋混凝土大桥 1 座,安装街灯 20 盏,建起垃圾堆放场,镇区建移动和联通通信塔各 1 座。1995 年,修筑水泥路街道,长 1500 米,宽 5 米;修筑防洪大堤 600 米;建自来水供水站,铺设供水主管道 600 米。有卫生院、广播电视站、农业站、林业站、畜牧兽医站、中学和小学等。住户 180 户,常住人口 2180 人。有大小饭店 12 家、旅馆 5 家、个体商店 34 家。

五河集镇

上至上五河下自王新屋,通往茅山公路经过集镇建设区域,形成“一条彩带”(五河大桥)“两个绣球”(上、下五河两个集镇)式集镇雏形。机关单位排列公路两侧,新式居民住宅楼镶嵌其间。1990 年代末,原属区级建制的工商所、国税所、中心供销社、中心粮站、水利站等迁往中关乡斗水岗,集镇发展大受影响。2002 年,有单位 18 个,商业门面 40 余家,私营旅社 4 家,个体饭店 7 家及农机厂、鞋厂等。

主簿集镇

1996 年起,集镇建设步伐加快,驻集镇单位及镇区居民普建二层或三层楼房。供水、供电、有线电视、商品交易市场、停车场、通信设施齐全。2002 年,集镇面积 2 平方公里,人口 1900 人。镇区工商户 58 家。

黄尾集镇

为典型山口集镇,历史悠久,商品交易活跃。面积约 1 平方公里,街道为“川”字型合面街。集镇总人口 2100 人。有供电、农技、林业等单位 17 家,个体工商户 56 家、板材厂等企业 3 家。供水、路灯、通信等基础设施俱全。供水站日供水 300 吨。1998 年,通过以工代赈资金、群众投工投劳、政府自筹等办法在集镇区全部铺设水泥路。

冶溪集镇

规划区面积 1.5 平方公里,镇区人口 4568 人。集镇以商贸街为主干道,形成“井”字形街道格局。主街道长 1150 米,净宽 20 米,沥青路面。1998 年,主要街道修建高标准下水道。1999 年,新建自来水厂,日供水 50 吨。2000 年,修通滨河大道,长 280 米,均宽 15 米;修建庙基大道,长 370 米,宽 10 米。2002 年,主街道两旁建造绿化池 108 个,栽植名贵花木 5000 余株。镇区新楼林立,馆店栉比,顾客熙攘,商贸繁荣,已成为太湖、英山、岳西 3 县边境农副土特产品贸易集散地。

青天集镇

撤区并乡后,划定 209 省道两侧(同心桥至响水桥)2 公里为集镇建设规划区,有事业单位 21 个,商业门面 40 多个。2001 年,拓展集镇规模,对青(天)姚(河)线与 209 省道交汇处 5.33 公顷山地进行综合开发,建成卫生院门诊部大楼和青天初中及商业门面房。

田头集镇

2001 年,实施《田头乡集镇建设规划》,近 20 户村民在乡政府前路两侧建造楼房。政

府投资兴建长 500 米街道排水工程,改造自来水供水体系,集镇街道进一步拓宽,铺设沥青路面,兴建垃圾池。集镇面积达 0.3 平方公里,常住人口 2200 多人,城镇化人口比重达 22.6%。钢混结构建筑面积约 2.4 万平方米,初步形成“T”形集镇格局。

中关集镇

1992 年 3 月,乡政府迁址斗水岗后,编制集镇建设规划,建起机关单位新楼房,建立供水站,拓宽十字街,铺设沥青路面,新增房屋 5000 平方米,集镇功能日趋齐全。

石关集镇

原街道狭窄,仅 6.5 米宽,且沙石路面,街市建筑矮小、零乱。1992 年 3 月撤区并乡后,规划以乡政府驻地为中心,建立 2 平方公里的集镇。建立商贸区、工业区、居民住宅区、政治文化中心、避暑山庄。1987 年,街道拓展至长 1000 米、宽 20 米,沥青路面,铺设下水道、路牙石各 1400 米,安装路灯。新建下店上宅、商业门面 125 套,建筑面积 1.1 万平方米。新建国税分局、交管站、邮电支局、乡政府办公大楼和中学教学楼。安装镇区自来水,开通程控电话和移动电话。小集镇已具雏形。

第三节 村庄建设

改革开放后,农村经济发展速度逐年加快,各地建房修路,改水改厕,大幅度改善居住条件,联片建房、移民建庄户逐渐增多。但大多数农户建房,仍以独居户式为主。

联片建房

1990 年代,随着城镇户籍制度的改革及大批外出务工农民返乡,不少农户开始在村中心联片建房,模式为下店上宅型。大多属于自发建设。

移民建庄

1990 年代后,部分乡镇将居住偏僻或自然条件恶劣的居民,集中向公路边、集镇整体搬迁,帮助贫困农民摆脱贫困。主簿镇在余畈、河西、河东、沙埂、主簿、大歇等地建居民集中村,将燕窝组 21 户农户整体搬迁到镇区统一建钢混二层以上楼房。1999 年,白帽镇江河村将祖居半山腰的花岩组 18 户,全部搬迁到 318 国道线旁,修建钢混结构二层楼房。2000 年,又将学堂、江墩、柳树 3 个组 42 户 189 人迁入江河新村。两批移民新居开设商铺 47 家。江河集镇总人口增至 1250 人。1998~2002 年,全县新建起 3~20 户的集中点 189 个,解决 1330 户计 1.76 万人的安全住房问题。

第三章 建筑

1980 年代后,城乡建筑业蓬勃发展,建筑施工队伍逐年壮大。2002 年,全县注册施工企业完成建筑业总产值近亿元,实现利税 400 多万元,拉动地方经济增长 1.1 个百分点。

第一节 建筑队伍

队伍状况

1979年,县内仅有3家建筑施工企业,分别是县建筑安装公司和天堂、汤池两个建筑队。年建筑业总产值几十万元,从业人员几百人。1985年,有建筑施工企业14家,其中三级企业10家,四级企业4家,共有职工1768人。2002年底,建筑企业发展到33家,其中具有房屋施工总承包和装饰装修专业承包三级资质企业7家,乡镇建筑施工专业队伍26家,从业人员5000多人。

建筑装饰公司选介

岳西县建筑安装公司 1953年成立,房屋建筑施工总承包三级资质企业。2002年,注册资本601.8万元,固定资产609万元,正式职工230人,其中工程技术人员48人,年完成建筑业总产值1500多万元。承建过电信综合楼、供销大厦、百货大楼、水电大楼、供电大楼等一批县重点和大中型工程。

岳西县天安建筑有限公司 1984年成立,前身为县第二建筑安装公司,房屋建筑施工总承包三级资质企业。2002年,注册资本1019万元,固定资产800万元,从业人员880人,其中工程技术人员110人,年完成建筑业总产值3000多万元。承建过县交通指挥中心、交警指挥中心、粮食一条街等大中型工程。2002年,通过ISO9000质量体系认证。

岳西县第三建筑安装工程公司 1979年成立,前身为汤池建筑队,房屋建筑施工总承包三级资质企业。2002年,注册资本606万元,固定资产327万元,从业人员280余人,其中工程技术人员52人,年完成建筑业总产值800多万元。承建过县委党校综合楼、教委大楼等工程。在上海、黄山等地设有工程处,是县内唯一跨省市施工的建筑企业。

岳西县建设工程公司 前身为县市政工程队、县第四建筑安装工程公司。房屋建筑施工总承包和市政工程专业承包三级资质企业。2002年,注册资本630万元,固定资产348万元,正式职工48人,其中工程技术人员32人,年完成建筑业总产值740万元。承建过县军人接待站、档案馆大楼、政法委大楼等房屋工程和前进路、天堂路、高湾路、河西路等市政工程。

岳西县丰磊建筑有限责任公司 2001年成立,由原天仙河建筑公司、来榜建筑队等8个乡镇非等级房屋建筑施工企业组建而成,拥有房屋建筑施工总承包和装饰装修专业承包两项三级资质。2002年,注册资本608万元,固定资产369万元,从业人员489人,其中工程技术人员57人,年完成建筑业总产值1000多万元。承建过菖蒲镇原政府大楼、来榜初中教学大楼、县农贸市场步行街等工程。

岳西县水利水电建筑安装工程公司 前身为县水利水电工程队,水利水电工程施工总承包三级资质企业。2002年,注册资本2000万元,固定资产4718万元,职工256人,其中工程技术人员144人,年完成建筑业总产值2000多万元。承建过纱帽、八字岩、红岩、三道河等电站工程。

岳西县新雅广告装饰有限公司 1992年成立,建筑装修装饰工程专业承包三级资质企业。2002年,注册资本50万元,固定资产38万元,职工68人,其中工程技术人员20多

人。主要从事室内装饰装修和灯箱、广告制作业务,年完成建筑业总产值 2000 多万元。

第二节 勘察设计

1978 年前,县内无一家勘察设计单位,除三线厂房屋委托有关建筑设计单位设计外,大部分房屋及市政设施都是由施工单位资深技术人员设计。1980 年 5 月,县基建局成立设计室,1985 年改名为岳西县建筑设计室。2000 年,撤设计室,成立岳西县规划建筑设计院。不久,更名为建筑设计院。2002 年,改制为岳西县现代建筑设计院有限公司,丙级房屋建筑设计资质。公司下设地基勘察队、桩基工程队、装潢公司。有注册资本 50 万元,固定资产 300 多万元,职工 30 多人,其中专业技术人员 15 人,承担着全县 90% 以上建筑设计任务。1998 年前,主要采用图板人工绘图设计。1998 年后,全部改用计算机辅助设计。先后完成县百货大楼、供销大厦、汽车站、供电大楼、水电大楼等县内数千项工程设计。

第三节 招标投标

1990 年代初、中期,县内建设工程建设发包主要由建设单位与施工单位自行洽谈签订施工合同。1996 年底,县房屋开发公司开发广场安居工程首次采用招标方式选择施工企业。该项目总建筑面积 1.4 万平方米,中标价 512 万元。通过招投标,为建设单位节约工程造价 40 多万元。1999 年 3 月,成立县建设工程招投标办公室。县建设监理公司取得丙级招标代理资格,成为安庆市县级首批具备招标代理资质的单位。

招 标

招标范围为建筑面积 1000 平方米以上或者工程造价 50 万元以上的建设施工工程。招标方式有两种,一是公开招标。在省级以上媒体发布公告,邀请不特定企业参加。天堂大桥、天堂大道、县医院住院部大楼等工程通过公开招标选择施工企业修建。二是邀请招标。邀请县内外特定企业参加招标。标底委托有资质的工程造价咨询机构封闭编制,全程保密。2001 年前,标底报招标监督管理机构审查。2001 年后,标底实行业主委托相关单位编制,报招标监督机构备案。

评 标

由 5 人以上单数评委组成评委会(其中专家评委不少于 2/3),采用综合评分法(百分制)、合理低造价法及试点推行的无标底工程量清单报价法评标。其中,合理低造价法采用较多。全县经省建设厅批准的建设工程评标专家评委有 8 人。

至 2002 年,全县建设工程招标实施 200 多项,招标总价款 3 亿元,为国家、集体合理节约投资 4000 万元。

第四节 工程施工

1978 年,县内建筑工程施工设备较为简陋,无垂直运输设备,混凝土及其他材料垂直

运输全靠人工肩挑背扛。混凝土搅拌,部分仍靠手工操作,现浇混凝土均采用小块木模支撑,砼、砂浆试块无检测机构检测。工地安全设施简陋,无安全网、安全带,特种作业人员无岗位证书。经过 20 多年发展,各建筑施工企业施工工艺和施工水平大幅度提升。一般工程施工前都编有施工方案,制定质量安全保证措施。设立质安科,由专门机构负责工程质量安全自查自检。所有砼、预制构件、砂浆、砖砌体使用前均实行试块检测,钢模板和大模板得到广泛应用,新型节能材料得到推广。机械设备不断更新,大功率搅拌机、龙门架普遍使用,塔吊数量增至 5 台。安全经费投入逐年增大,各施工企业均建立安全生产责任制和应急救援体系及预警机制。工程施工逐步规范化,工程质量优良品率逐步提高。蓄電池厂综合楼、广电大楼、教委大楼、军人接待站、交警指挥中心等被评为市“振风杯”优质工程。

第五节 建筑市场管理

1970 年代,建筑工程一般由建设单位直接发包给施工企业,无管理机构。1980 年,县基建局成立设计室,负责工程设计和质量管理。1985 年后,由城建股负责质量监督和建筑企业资质管理。1987 年,建筑工程质量监督站成立,专门负责全县工程质量监督和建筑企业资质管理,但监督面很小。1993 年 11 月,成立县建筑材料试验室,隶属质监站管理,承担全县建筑工程施工原材料及构配件的检测试验工作。1996 年,县城建局设立建工股,负责全县建筑企业资质管理和建筑市场管理、安全生产管理及施工许可证发放。1998 年,县建材试验室更名为县建筑材料检测中心。1999 年,县建设工程招投标管理办公室成立,建筑工程招投标工作正式开始运作。2000 年,县建设监理有限公司成立,建筑市场较为完善的管理体系初步形成。到 2002 年,应招标工程招标率达 80%,工程质量监督覆盖率达 100%,质量合格率 100%,施工许可率达 90% 以上,建筑市场管理逐步规范。

第四章 房地产

1978 年,县成立房地产管理委员会。1984 年,改称县房地产管理所。1992 年,复称房地产管理委员会。1995 年 8 月,设立县住房制度改革办公室。1996 年 8 月,成立县房地产管理局,正科级事业单位。房改办与房产局合署办公,两块牌子,一套人马,负责全县房地产业的管理工作。

第一节 房地产开发

县城房地产开发

1986 ~ 2002 年,结合城区危旧房和直管公房改造项目,先后实施江园生活区、城西生活区、城东直管公房、剧团巷直管公房、城北直管公房、商业局生活区和农贸市场商业一条

街的综合性开发,建设商品房总建筑面积 10 万平方米。为配合城镇住房制度改革,有效解决中低收入家庭住房困难,分别于 1997 年和 2000 年建设广场安居工程和前冲安居工程,建筑面积 4 万平方米。

开发公司选介

岳西县房地产综合开发公司 1986 年,成立中国房地产开发总公司岳西分公司。1993 年,改称县房地产综合开发公司,原为独立核算自负盈亏的国有企业,隶属县房地产管理局,是以房地产开发、商品房销售为主的拥有四级资质的股份制企业。坐落天堂镇天堂路,注册资本 1000 万元,专业技术人员 20 人。先后开发广场安居工程、城东二期安居工程等商品住宅及经济适用房。

岳西县华夏房地产开发有限责任公司 隶属县农业局,是以房地产开发、商品房销售为主的拥有四级资质的股份制企业。坐落天堂镇天堂大道,成立于 1995 年 3 月,注册资本 203 万元,职工 10 人,专业技术人员 6 人,先后开发洪垅山庄等商品房。

岳西县天际房地产开发有限责任公司 是一家以房地产开发为主营业务,中介、物业为辅的拥有三级资质的民营企业。坐落天堂镇南园天际新村,成立于 1997 年 12 月,注册资本 1000 多万元,职工 80 多人,有房地产开发、建筑等技术职称的管理人员 18 人,其中中级以上职称的管理人员 13 人,持有资格证书的专职会计人员 2 人。先后开发江园新村商住楼、天际新村等商品住宅。

岳西县安乐房屋开发公司 隶属安徽省大别山建筑集团,是以房地产开发、商品房销售为主的拥有四级资质的股份制企业。公司坐落天堂镇建设西路,成立于 1998 年 4 月,注册资本 1253 万元,职工 35 人,专业技术人员 13 人。先后开发西苑小区、南苑新村、粮食一条街、阳光花园小区等商品房。

岳西县广源房地产开发有限责任公司 是一家以房地产开发为主的拥有暂定资质的股份制企业。坐落天堂镇前进路,成立于 2001 年 8 月,注册资本 202 万元,职工 10 人,完成南园开源综合楼开发。

岳西县荣生房地产开发有限责任公司 隶属天鹅集团,是以房地产开发、商品房销售为主的拥有暂定资质的股份制企业。坐落天堂镇建设西路,成立于 2002 年 10 月,注册资本 300 万元,职工 9 人,专业技术人员 6 人,已开发天鹅山庄等商品房住宅。

岳西县建安房地产开发有限责任公司 是一家以房地产开发为主的拥有暂定资质的股份制企业。坐落天堂镇建设西路,成立于 2002 年,注册资本 203 万元,职工 6 人。

第二节 房地产交易

房地产交易管理开始于 1980 年代末,前期交易量极少。1995 年,城镇住房制度改革启动,激活商品房和二手房交易市场,房地产交易量逐年增多。

房地产转让登记

2000 年后,随着城镇居民收入的增加和住房按揭贷款以及住房公积金贷款的金融政策支持,商品房开发和销售进入鼎盛时期,申请办理交易过户登记的逐年增加。

二手房交易

2000年后,受商品房市场的辐射以及城镇居民住房需求差别的影响,二手房交易渐趋频繁。国家深化住房制度改革和购买住房资金低息贷款政策的出台,更促进二手房交易市场的繁荣。

表 5.4.1

岳西县 1994 ~ 2002 年房地产转让登记情况表

单位:起、平方米、万元

年 份	起 数	建筑面积	交易金额
1994	26	8865.81	190.58
1995	1461	138496.65	2070.37
1996	942	72117.60	1141.14
1997	949	63038.83	1404.62
1998	332	79169.11	2012.63
1999	351	57605.64	2371.56
2000	592	55440.81	2421.80
2001	686	68950.49	2688.60
2002	745	70226.47	2700.83

房地产抵押

1990年代初,房地产交易管理开始办理房地产抵押贷款登记监证业务。1990年代末,因银行等金融机构贷款风险增大,用房地产作抵押贷款的越来越多。

表 5.4.2

岳西县 1995 ~ 2002 年房地产抵押贷款情况表

单位:起、平方米、万元

年 份	起 数	建筑面积	抵押贷款金额
1995	164	107410.31	3685.29
1996	250	199913.55	8267.56
1997	235	133481.10	6184.93
1998	268	119778.12	5066.18
1999	359	226012.13	9668.15
2000	549	143555.25	4375.13
2001	575	74771.14	2595.85
2002	695	89964.15	2928.52

第三节 产权产籍管理

县城房地产权属登记始于1988年。按房屋所有权性质分为私房登记发证和公房登记发证两大类,按房屋动态变化分为初始登记、转移登记、变更登记、他项权利登记和注销登记五种类型。登记发证开始由房地产管理委员会内设的房地产登记发证办公室负责。1996年后由县房地产管理局内设的房地产产权产籍管理所负责。主要是通过房屋登记确定房屋所有权归属,核发房屋产权证。到2002年底,登记房屋建筑面积141.44万平方米,其中登记公房建筑面积62.61万平方米,登记私房建筑面积78.83万平方米,登记率为98.5%;发证房屋建筑面积139.81万平方米,其中发证公房建筑面积61.73万平方米,发证率为98.6%。

表 5.4.3

岳西县 1992 ~ 2002 年房地产权属登记情况表

单位:平方米

年 份	公房登记	私房登记	年 份	公房登记	私房登记
1992	113435	40420	1998	14324	92000
1993	73994	8681	1999	5627	115598
1994	131218	37021	2000	39227	124314
1995	134096	116844	2001	36782	126440
1996	4647	17000	2002	56770	98880
1997	15970	11068	—	—	—