

济南棚户区2020年前全部实施改造

目前还有5万户,棚改户凭房票购房可享更低折扣

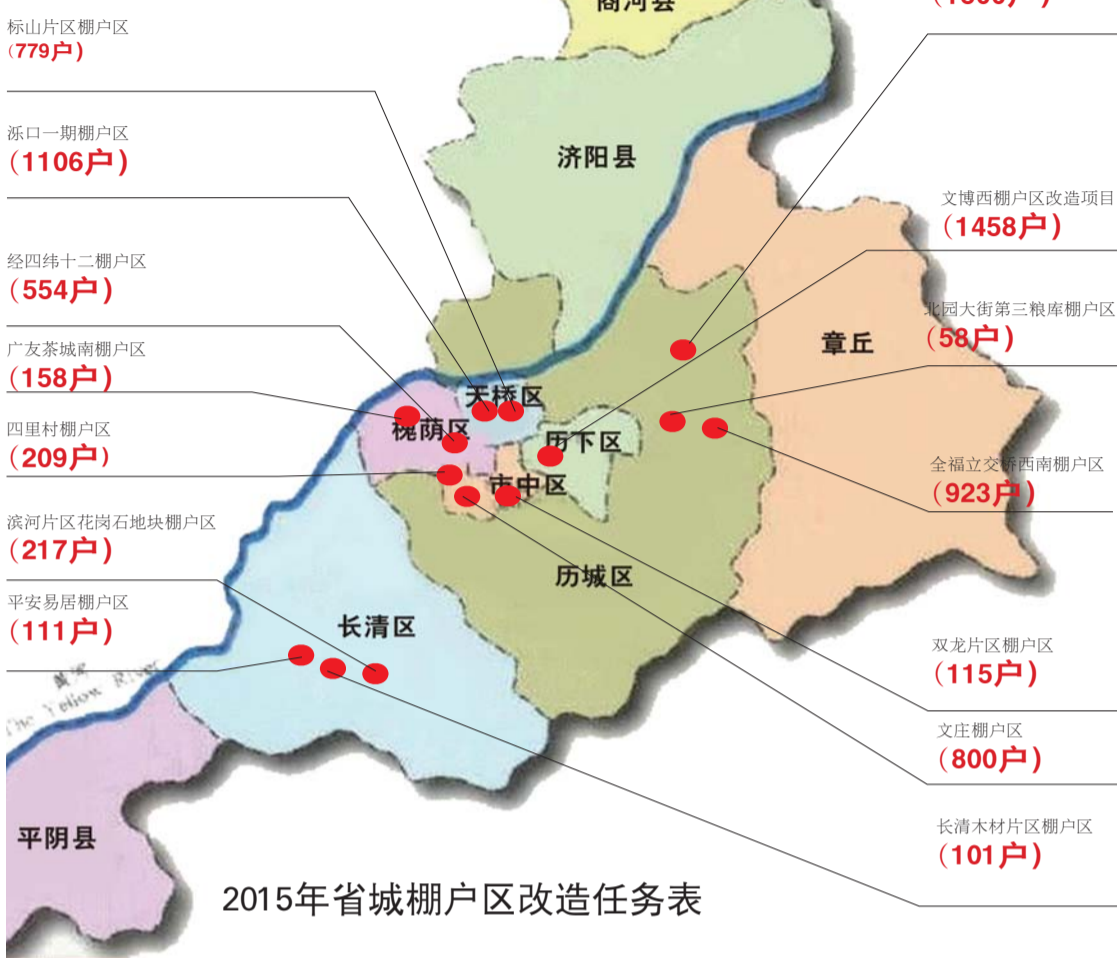
本报济南6月11日讯(记者 刘雅菲) 11日,记者从济南市《关于进一步加强国有土地上棚户区改造工作的意见》解读会上获悉,济南初步确定2015-2017三年计划改造棚户区约2万-2.5万户;剩余部分在2020年以前陆续实施改造。棚户区改造中,被征收人选择货币安置,将获得额外奖励。

据济南市规划局副局长窦家利介绍,根据济南市旧城现状普查和《济南市旧城更新专项规划》编制形成的基础数据,济南市目前尚有棚户区约5万户,占地约7平方公里。按照“务实可行、有序推进”的原则,综合考虑往年实施棚户区改造的能力和各项制约因素,初步确定2015-2017三年计划改造棚户区约2万-2.5万户;剩余部分在2020年以前陆续实施改造。

同时,《意见》明确进一步提高改造质量和效益,实现“居民居住条件得到有效改善,基础设施和公共服务设施得到有效加强,城市功能和形象得到有效提升,进一步带动全市经济社会持续健康发展”的综合目标。

在棚户区改造的过程中,济南将积极推行货币化安置。同时将符合条件的商品住房作为棚改安置房。“推行货币化安置,有利于缩短征收过渡周期,减小安置房建设、分配及后期物业管理压力,也可以消化部分存量商品住宅。”窦家利表示,为了解决存量商品房户型结构与安置需求差距较大,居民就地回迁安置意愿较强的现实问题,济南提出了将商品住房作为棚户区改造安置房的具体措施,即通过适当提高货币补偿奖励,引导被征收人选择货币化安置;通过采取搭建购房平台,购买定制房源、发行房票等方式引导被征收人通过购买商品住宅满足安置需求。济南市城乡建设委将参考其他城市经验做法,结合本市征收项目实施,尽快研究制定办法,加大货币化安置力度。

据济南市建委的相关负责人介绍:“被征收人如果选择房票,则可以在济南市市区持房票到平台上的房地产企业购房,实行多退少补。与现金购房相比,持房票则有可能享受到更低的折扣。”



房屋被征收后,货币补偿更合适还是回迁房更合适?回迁后小区的物业管理费高不高?模拟拆迁是怎么回事?对于棚户区的居民而言,面对房屋的被征收,这些问题都想问一问。11日的《关于进一步加强国有土地上棚户区改造工作的意见》解读会上,相关单位的负责人也对这些问题进行了重点解读。

延伸阅读

适当提高货币补偿奖励,鼓励货币化安置

安置房物业不再低价收费

本报记者 刘雅菲

持房票选房,房企同政府结算

“从以往的情况来看,棚户区改造的居民,得有90%以上选择要房子。”11日,济南市城乡建设委的相关负责人表示。之所以会出现这种情况,“是因为老百姓都会算一笔账,算下来要钱不如要房子更合适。”

实际上,货币化安置将带来很多好处。“有利于缩短征收过渡周期,减小安置房建设、分配及后期物业管理压力,也可以消化部分存量商品住宅。”窦家利说。据了解,国土资源部、住建部3月份联合印发《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》,要求加大住房保障货币化工作力度,将符合条件的商品住房作为棚改安置房。在这一批的棚户区改造过程中,济南也将积极推行货币化安置。

房票是啥?拆迁选择房票有什么好处?据济南市建委相关负责人介绍,政策目前正在研究制定中。初步计划,不管是选择房票还是现金,只要在一定时间内购置商品房,被征收人都能享受一定补偿,但如果超过一定时间,这部分补偿就没了。

此外,在拆迁安置过程中,政府会搭建一个平台,吸引房地产企业到平台上来。被征收人可以持房票,到平台上或者平台外的房地产企业购房,再由房地产企业同政府结算。被征收人如果选择现金,那可以选择的自由度就更高。但如果选择房票,则可以在济南市市区持房票到平台上的房地产企业购房,实行多退少补。

低收入家庭仍可享物业费减免

从棚户区搬进楼房,谁来负责小区的物业服务,物业费又该怎么交呢?《意见》对安置房物业管理权责进行了明确。各区政府对辖区棚改安置房及配套经营性用房使用管理和物业管理负总责。此外,安置房建设单位应及时与项目所在区政府办理物业管理和相关配套用房移交手续。各区政府还需要尽快建立安置房管理服务专项资金,督促街道办事处组织成立小区管理委员会,完善安置房物业管理各项工作机制。

在物业费缴纳方面,《意见》中也做出了与以往不同的规定。目前济南市安置房小区单独执行较低的收费标准,而一个小区内,不一样的物业费经常会造成矛盾。窦家利表示,安置房小区执行较低的物业费,但回迁居民享受的物业服务等级也相对较低。因此,《意见》规定安置房小区物业费不再执行单独的收费标准,而是在充分考虑居民意愿和承受能力的基础上,先行确定物业服务等级,再按照服务等级确定收费标准,促进安置房物业服务标准和市场化接轨。

收费提高了,服务自然也要跟上。窦家利表示,济南市的有关部门和区政府将严格监管,督促物业服务企业向安置居民提供与收费标准相对应的物业服务等级。

回迁居民中的低收入家庭不需要担心物业费成为负担。据窦家利介绍,济政办发〔2009〕43号文件中规定了这些低收入家庭可享物业费减免的条件和标准。《意见》延续了相关政策。为保护物业服务企业的积极性,对于减免的这部分服务费,经审核认定后从各区安置房管理服务专项资金中列支,直接支付给物业服务企业。

房屋模拟征收是可逆的

《意见》中还提出,要结合棚改项目实际情况,开展模拟房屋征收试点工作。那到底什么是模拟征收呢?

11日,济南市城乡建设委的相关负责人介绍,模拟征收,实际应该是模拟拆迁转征收。“这种模式适合拆迁意愿特别强烈的片区。”该负责人表示,从具体程序上来看,在征收之前,要先对这一片区进行民意调查,如果未达到一定比例,比如95%则不启动模拟拆迁。

达到一定比例之后,启动模拟拆迁,在规定时间内签约达到一定比例以上的签约比例,这一比例在别的城市通常是90%。达到这一比例后,政府方可发布征收决定公告,模拟拆迁补偿方案即作为征收补偿方案,模拟拆迁协议生效并与征收补偿协议具有同等效力。

“模拟拆迁最大的特点,就是这种方式是可逆的。”该负责人表示,以往政府发布拆迁公告,这一项目就必须进行下去,而现在,项目是否进行下去,居民可以自己做决定了。

“对于政府而言,这一方式则是一把双刃剑。”该负责人表示。之所以说是双刃剑,缺点是这种方式有可能会造成项目进行不下去,优点则是因为模拟拆迁协议后和征收补偿协议具有同等效力,因此会避免一些明明拆迁意愿强烈的居民,在拆迁的过程中却变成钉子户,减缓了拆迁的进程。

为了提高房屋征收的效率,《意见》中还明确,对于无正当理由拒不签订房屋征收补偿协议的被征收人,具备法定强制执行条件的,及时启动司法强制执行程序。



青岛“寄养妈妈”获阿里公益万元奖

本报青岛6月11日讯(记者 刘震) 青岛胶州里岔镇52岁的农村妇女宋同英13年来先后将福利院7名残障儿童寄养家中,并对这些孩子如视己出。本报6月2日报道了宋同英的事迹后,受到阿里公益“天天正能量”的关注。11日,宋同英在天天正能量第96期的评选中获一等奖,1万元奖金也将于5个工作日内汇入其账户。宋同英表示,她要拿这笔钱带着家里两名孩子出去旅行,让孩子们见见外面的世界。

6月1日,胶州市里岔镇东张应村妇女宋同英接到一个来自美国旧金山的来电。当听到熟悉的一声“妈妈”后,宋同英瞬间泪崩。打电话的男孩叫忠忠,曾在宋同英家寄养8年,3年前被美国家庭领养。13年来,凭着一份朴实的母爱,宋同英先后做了7名残障儿童的“寄养妈妈”。在她的精心抚养下,这些不幸的孩子拥有了别样的幸福童年。7名孩子当中,有3人被美国家庭收养,现在生活在美国,1人成年进入社会福利院,1人做了脾脏手术已经痊愈。

6月11日,记者再次来到宋同英的家,宋同英正哄着寄养的孩子健健睡觉。得知自己获得“天天正能量”一等奖后,宋同英很吃惊。“我是农村人,也没文化,不会说。”宋同英说,这不是什么“惊天动地”的大事,只希望天下所有的残障儿童、被遗弃的儿童都能够得到属于自己的幸福。对于阿里公益给予的万元奖金,宋同英表示想带着寄养在家的健健和亮亮出去旅行。