

写字楼滞销可改造为学校

《山东省房地产业转型升级实施方案》出台,要求5年内为老小区配物业

本报记者 陈玮 喻雯

老旧小区环境问题长期得不到解决怎么办?写字楼卖不出去怎么办?这些问题,7日山东省政府办公厅印发的《山东省房地产业转型升级实施方案》(以下简称实施方案)给出了答案。

老旧厂房可拿来创业

实施方案提出,各地政府可采用贴息、补助等方式,鼓励将符合条件的商品房和闲置厂房、仓库等房屋建筑,改造为电商用房、“创客空间”、科技企业孵化器、商务居住复合式地产、人才公寓等。对长期滞销的商业营业用房和写字楼,可由政府收购或长期租用,改造为中小学、幼儿园用房,缓解“上学难”、“入托难”问题。

“消化库存,市场需要创新。此次提到的‘实现消化商品房库存与促进新兴产业发展多赢’,也是未来的一大方向。”山东大学经济学院副院长、房地产研究中心主任李铁岗说,目前国家鼓励“大众创业,万众创新”,创业需要平台,场地空间是最基础的配备。

实施方案还提出,各地政府应打通保障房和商品房通道,提高公共租赁住房发放租赁补贴比重,政府原则上不再直接投资集中建设公共租赁住房,确实需要的,收购符合条件的中小套型商品房或在商品房小区中配建。

“打通保障房和商品房通道,这是去库存与保障房建设双赢的方式,也是未来各地房地产市场重点可以落实的。”

李铁岗说,目前从全省来看,已经有部分城市在探索。

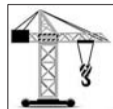
以济南为例,今年新建的4400套公租房,有近3000套是通过开发商代建完成的。一些项目被委托给了恒大、绿地等一线开发商,根据公租房的户型、配置等各种要求建好后,由政府来购买。

两年内新房要全装修

针对老旧小区缺乏物业管理,生活环境下降的问题,实施方案提出,政府应引导农村新型社区开展物业管理。同时充分发挥行政和市场的作用,对1995年前建成的城镇和工矿区老旧住宅小区全面开展整治改造,用五年时间基本完成整治改造任务,实现物业管理全覆盖,切实解决弃管小区居民生活环境恶化问题。

居民入住新房后,第一步通常是进行装修,而装修所产生的浪费也引人关注。实施方案指出,各地政府应推进土建装修一体化。引导开发企业从委托设计入手,组织实施土建装修一体化,建设销售成品住房,避免施工过程中的拆改,避免业主购房后二次装修造成的材料浪费、环境污染和安全隐患。2017年,设区城市新建高层住宅实行全装修,2018年新建高层、小高层住宅淘汰毛坯房。

针对日益扩大的养老需求,实施方案鼓励开发建设集居住、服务、商业、医疗护理、休闲娱乐等功能于一体的综合性养老社区,在普通商品房小区配建“老少居”、“老人房”、养老公寓,在已建成小区中插建、改建日间照料中心等养老服务设施。



2014年我省楼市家底

全省商品房施工面积**5.45**亿平方米,全国第二



全省销售商品房面积**9180**万平方米,全国第三



截至2014年年底,全省商品房库存**1.6**亿平方米



城镇居民人均住房建筑面积**37.3**平方米



全省商品房平均销售价格每平方米**5316**元,比全国平均水平低**1007**元

夫妻二人不吃不喝,要**9.1**年才买得起一套按平均价格算100平米的房子。(注:按照山东城镇居民年人均可支配收入入29222元计算)



位于济南文化西路上的一家餐厅,便是由废弃的工业厂房改造而成。(资料片) 本报记者 王杰 摄

不建好配套学校 开发商就别接活

须在2017年完成配套学校

本报济南9月7日讯(记者 陈玮) 由于开发商原因,建成的小区没有配建学校,造成居民家中的适龄儿童无法上学,这成为许多年轻父母的一块心病。实施方案规定,已建成小区因开发企业原因未达到配建要求的,责成开发企业在2017年年底前完成,否则限制或停止其承接新的开发项目。

根据实施方案,在新建住房项目中,需要通过完善各类配套设施,来提高住房消费吸引力。各地政府要本着均衡布局、方便群众的原则,完善城镇基础教育(中小学、幼儿园)、医疗卫生、养老服务、文化体育、社区管理等公共服务设施建设规划,将上述各类设施的配建规模、标准落实到每个新建住宅小区和棚户区改造项目中,并在规划条件和开发项目建设条件意见书予以载明。未按规划条件和建设条件意见书中要求完成配套建设,不能同步交付使用的项目,住房城乡建设部门,不动产登记机构不予受理不动产登记申请。

已建成小区因开发企业原因未达到配建要求的,当地政府应责成开发企业在2017年年底前完成,否则该开发商将被记入不良信用记录,其开发资质也将重新被核定,甚至会被限制或停止承接新的开发项目;违反规划在中小学用地上进行违法建设的,当地政府应责令拆除,限期按规划要求完成中小学建设。

刘公岛开设国内首个钓鱼岛主权馆

本报威海9月7日讯(记者 陈乃彰 通讯员 蔡润连) 9月7日,钓鱼岛主权馆在全国爱国主义教育基地威海刘公岛开馆。该馆由国家海洋局宣教中心、威海市海洋与渔业局和刘公岛管委三方共建,是我国第一个全面展示钓鱼岛历史与主权的专业场馆。

“我们希望通过钓鱼岛主权馆的建设和运行,能够让更多的人牢记历史、了解真相,坚定广大群众尤其是青少年维护钓鱼岛主权和海洋权益的信念。”国家海洋局宣教中心主任盖广生说。

据了解,该馆是我国第一个全面展示钓鱼岛历史与主权的专业场馆,通过近百幅真实的历史图片、详实的历史资料和珍贵的文物实物,从享有主权、宣示主权、捍卫主权三个角度,深入阐述了钓鱼岛的沧桑命运,用历史事实和法理道义阐明了钓鱼岛是我国固有领土,中国对其拥有无可争辩的主权。

目前,展馆内主要陈列的是历史资料和图片等,详细展示了钓鱼岛及其附属岛屿自古就是我国固有领土的历史和法理依据。刘公岛管委会相关负责人表示,今后场馆将逐步增加多媒体、影视、互动环节,同时不断增加藏品,并希望收藏此前保钓人士用过的物品。



中国首个钓鱼岛主权馆开馆。 本报记者 陈乃彰 摄

两年内“巨型班级”告别学校

中小学教师满编,可开辟临时专户编制补充

7日,山东省政府办公厅印发《关于解决城镇普通中小学大班额问题有关事宜的通知》(以下简称通知),用两年时间解决大班额问题。长久以来,动辄五六十人的“巨型班级”已经成为常态,通知指出,将通过定期督查、编制改革等方法,解决“大班额”问题。

本报记者 陈玮 李飞

设监督平台,接受“大班额”举报

根据《山东省普通中小学基本办学条件标准(试行)》,普通小学每个班级人数(班额)不得超过45人,初中、高中不超过50人。然而,不少中小学却始终存在着“大班额”现象,由于之前择校生数量的增加和外来务工人员随迁子女的涌入,热点学校和外来务工定点学校的“大班额”现象最为突出,甚至在部分热点学校,一个班五六十人的情况非常普遍。

“大班额给老师带来了很大压力。”省城一热点小学班主任说,他的班级有60多个学生,批改作业量和工作强度都很大,相应的教学质量也会受到影响。“教室空间有限,大班额带来的上课环境也会受到影响。有时候季节交替,班里经常大批量学生集体感冒。”

这个问题有望得到缓解。根据通知,将强化学校招生管理,各市、县(市、区)建立统一的义务教育入学管理平台,将每个学生入学途径和方式全程记录,加强对学校招生行为的监管,坚决落实义务教育“零择校”政策。

此外,各级政府力图用两年时间解决大班额问题。2015-2017年,省财政安排以奖代补资金20亿元以上,用于奖补各地解决城镇大班额问题发生的人员支出和建设费用。实行目标责任制,省、市、县(市、区)政府逐级签订责任书,市、县(市、区)主要领导对解决学校大班额问题负总责。各级政府将解决大班额问题纳入推进新型城镇化工作考核内容,并作为评价各级政府教育工作的重要指标。

此外,省政府定期督查,对各市、县(市、区)解决大班额问题情况进行通报,对因工作不力,造成大班额问题不能及时解决的,严肃追究责任。各市、县(市、区)将分年度班额控制数和新增学位数等大班额问题目标定期向社会公布。

同时,各级政府还可以建立解决大班额问题工作台账,对大班额学校实行销号管理。设立监督举报平台,接受社会监督。委托第三方对各市、县(市、区)中小学大班额情况进行评估,结果向社会公开。

事业单位改革空出编制支援学校

班额缩小,随之而来的就是班级数量的增多,这样学校就需要更多的老师。而老师不够用的现象,在省内中小学普遍存在。

由于“零择校”政策造成新生人数减少,省城某热点学校一年级从9个班减少到7个班,但是一个班的容量却没有变化。“我们也想把7个班的学生匀到9个班,这样就合理了,但是没有足够的老师,根本原因是学校缺少编制。”省城一热点学校班主任说。

针对中小学超编、满编带来的“大班额”现象,通知也有了解决办法,即设立临时周转编制专户。按照教师“退补相当”原则,解决总体超编但学科结构性缺员问题,保证开全国家规定课程。

在中小学满编超编的县(市、区),由机构编制管理部门根据解决大班额问题需要,在事业单位编制总量内,利用精简压缩和事业单位改革等方式收回的编制,建立中小学教师临时周转编制专户。对满编超编的中小学确需补充专任教师的,使用临时专户编制予以补充。中小

学教师自然减员后,拥有专户编制的专任教师再转为正常中小学编制。

专户编制不计入中小学编制总额,由机构编制管理部门单独管理。这意味着,如果中小学没有足够的编制,教师可以取得临时专户编制,等在校教师退休等原因空出编制后,取得中小学的编制,从而解决待遇的问题,在一定程度上减少临时教师的流动性。

与此同时,有的乡村中小学出现空编现象,教师资源十分紧张。根据通知,通过事业机构编制资源,优先保障新设中小学机构编制需要。用两年时间,实现有空编的中小学教师补充到位。新建中小学按照办学标准和招生规模确定教师编制;暂不具备条件的,依托现有学校设立分校或教学点等形式予以统筹调剂。完善教师补充机制。中小学有空编的县(市、区),按照中小学申报情况足额安排用编进入计划,及时招聘教师,做到有编即补。鼓励通过政府购买服务方式解决教学辅助和后勤服务问题。