

安置房公摊补偿有了标准

高层建筑增加7m²,人均安置面积达47m²

本报7月9日讯(记者 孟敏 喻雯) 城中村改造拆迁居民住房安置标准是怎样的?新建安置房,政府鼓励建设高层建筑,与多层建筑相比,高层建筑和小高层建筑公摊相对较多,针对这些多出来的公摊面积,如何补偿?9日,记者从济南市城中村改造建设政策解读会上获悉,根据相关要求,在公摊面积补偿标准上,高层建筑增

加7平方米,人均安置面积达到47平方米;小高层建筑增加3平方米,人均安置面积则达到了43平方米。

《济南市人民政府关于加快中心城城中村改造意见》中明确指出,按照“低密度、高容积率”的要求,提高建设容量,在条件允许的情况下,积极引导建筑向地下和空中延伸、立体建设,压缩用地规模,提高投资强度和

改造综合效益。除城市规划有高度控制要求的特殊区域外,原则上不再规划审批6层以下住宅建筑,新建住宅项目适度鼓励建设高层建筑。

城中村改造建的多是高层建筑或小高层建筑,与传统多层建筑相比,高层建筑、小高层建筑公摊面积较大,高层建筑公摊面积平均占25%,小高层建筑公摊面积平均占18.5%,如此一来,居民

的实际套内面积是否会缩水?对此,济南市城乡建设委有关负责人表示,多层建筑人均安置面积40平方米,为了保证居民实际套内面积不缩水,在公摊面积补偿标准上,小高层建筑增加3平方米,人均安置面积达到43平方米;高层建筑增加7平方米,人均安置面积达到47平方米。

在政策解读会上,记者获

悉,2011年,济南市将整村迁建5.5万户,改造危房2260户。济南市市级财政共拨付7.15亿元农房建设专项资金,采取分期支付,前期参与、后期补偿等新做法,吸引社会力量参与城中村改造。同时,针对城中村中机动人口较多的情况,将机动人口系数从原来的5%上调至10%。

截至2011年6月30日,济南市启动农村整村改造迁建

项目100个,涉及村庄159个,在建45061户,完成年度计划的81.9%,总投资80余亿元,改造危房2279户,超额完成年度计划。



高新区一城中村改造项目施工步入尾声。本报记者 喻雯 摄(资料片)

城中村改造土地咋出让?

开发商不参与土地熟化,无权拿地

城中村改造项目的土地出让形式是啥样的?根据《济南市人民政府关于加快中心城城中村改造意见》相关要求,供地方式可参照济南市棚户区改造的有关政策运作,政府采取“两次公告”的形式提高开发商参与城中村改造的积极性,也就是说,土地熟化后再进行挂牌出让时,只有参与了土地熟化的开发商才有资格拿地。

《意见》中明确指出,城中村改造项目安置房、保障房用地划拨供应给村集体组织。经营性用地规模按基本平衡村庄安置改造成本确

定,通过招拍挂方式有偿供应。安置房需开发商代建的,列入土地出让附加条件,由政府负责监督。为加快项目推进,可参照我市棚户区改造的有关政策运作。经营性用地具备分宗条件的,可以统一规划,按功能和布局合理划分地块,确定规划条件后单独出让。

济南市城乡建设委相关工作人士表示,经营性用地一般就是开发用地,是开发商用来盖商品房的用地。按照之前的运作方式,开发商熟化了土地后,不一定就会拿到这块地后期建设的资格,

这影响了开发商的积极性。在济南市的棚改建设中,在遵守国家有关规定的条件下,采取了一种叫做“两次公告”的方式,这种方法被引入城中村改造。

什么是“两次公告”?就是在土地熟化前,有关责任主体先发布一次公告,看谁有意向参与项目的建设,如果有数家开发商有意向,那么出价高的开发商就得到该项目的土地熟化权,成为唯一的土地熟化人。土地熟化后,要进行挂牌出让时,只有参与了土地熟化的开发商才有资格拿地。

城中村改造卖地钱咋分配?

六成用于土地补偿、拆迁补偿和安置补助等支出

城中村改造土地出让的总价款如何分配?什么是土地出让的净收益?《济南市人民政府关于加快中心城城中村改造意见》中明确指出,城中村改造项目卖地所得收入的60%用于被征地村(居)民的土地补偿、拆迁补偿和安置补助等土地出让成本支出。

在城中村改造项目的土地收益管理上,《意见》中明确指出,项

目中经营性建设用地招拍挂出让后,土地出让总价款的60%先行拨付到各项目责任主体,用于被征地村(居)民的土地补偿、拆迁补偿和安置补助等土地出让成本支出,土地出让净收益的50%部分拨付相关责任主体,专项用于城中村改造的基础设施建设和资金平衡。

济南市城乡建设委相关负责人表示,土地出让总价款就是卖地所得

的收入,这部分钱的六成将用于被征地村(居)民的土地补偿、拆迁补偿和安置补助等土地出让成本支出。而土地出让净收益,则是指土地出让总价款扣除拆迁安置等成本剩下的钱,这部分钱里的一半将用于基础设施建设和资金平衡。

“这一条款让职能部门、开发商、村集体三方心里都得明确一笔账。”相关工作人员表示。

城中村改造“非本村常住户”咋办?

可自购安置房,但不享受人均25m²的保障用地

9日,记者从济南市城中村改造建设政策解读会上获悉,城中村改造中大量的“非本村常住户”可自购安置房,但不享受人均25平方米的保障用地。

济南市城乡建设委员会有关负责人表示,长期在本村居住的非本村集体经济组织成员住户,经村民代表大会研究同意,并由区政府认定后,可与村集体经济组织成员一并安置,但不享受有关保障政策,解决方式为自购安置房,价格可享受高于成本

价、低于市场价的优惠。

长期在本村居住的非本村集体经济组织成员住户,即长期在本村居住的外来户,在安置面积政策、安置用地政策、计入成本政策、规划费减免政策等方面均与本村集体经济组织成员住户相同,但不享受生产生活保障用地政策。

同时,生产生活保障用地按人均25平方米建设用地核定,划拨给村集体组织使用,不再由开发商代建,由村集体组织按城市规划要求自主投

资建设运营,将和安置房分开投入建设,建成后切实用于村(居)民长期生活保障,不得转让,经营方式、收益分配方案经村(居)民(股东)代表会议民主决策确定。

但“长期在本村居住”如何界定?住几年算是长期居住?其居住的房子是宅基地房还是违章建筑?这些需要进一步界定和明确,目前济南市城乡建设委员会已着手进行相关调研。

本报记者 喻雯 孟敏

为保夏季供水,供水管道暂未合口

腊山分洪二环西路桥施工暂缓

本报7月9日讯(记者 戚淑军) 记者从水利部门获悉,腊山分洪工程将于今年年底全部竣工,为确保城市供水安全,分洪工程两处城市公共供水管道改建完成后正在等待时机进行合口施工,导致工程宋庄闸和二环西路桥建设缓慢,工程给周边市民带来的交通不便还要持续一段时间,施工单位希望市民理解。

腊山分洪工程二环西路桥施工这么长时间了,咋还不完工呢?近日有市民反映,腊山分洪工程二环西路桥最近一段时间不见施工,“工程到底啥时候完工啊?”记者从有关部门了解到,由于两处城市公共供水管道改建受阻,腊山分洪工程宋庄闸和二环西路桥建设暂时停滞,对周边居民的影响可能还要持续一段时间。

据介绍,腊山分洪工程范围内有两处城市供水管道需要改建,一是玉清湖水厂至玉清水厂直径1.6米原水供水管道,共有两条,现满负荷供水;二是二环西路桥东侧直径1.4米的自来水管,日供水量约20万吨。目前两处供水管道改建已经完工,但由于新旧管道合口需要停水作业,对城市供水带来很大影响。玉清两条原水管道合口作业至少需一周时间,二环西路自来水管道合口需两天,合口作业将对省城供水带来很大影响。

为把对城市供水造成的影响降到最低,济南市腊山分洪工程筹建办公室与安全供水领导小组多次协调,确定待鹤华水厂改造结束全面恢复供水后再进行合口作业,所以导致目前施工暂时处于停滞状态。

济南职业学院牵手德国企业

面向2011届新生设立订单班

本报7月9日讯(记者 杨凡 通讯员 付成波) 8日,济南职业学院与德国工商大会(AHK)合作成立“中德中国北方技术培训中心”签约仪式举行。济南职业学院将面向2011届新生设立订单班,为德国企业培养高技能人才。

据了解,8日,济南职业学院与德国费斯托(FESTO)集团的校企合作订单式培养意向书同时签署,费斯托(FESTO)成为中德中国北方技术培训中心成立后第一家合作企业。费斯托(济南)气动有限公司将在2011届新生入学后在济南职业学院设立订单班,为企业培养高素质高级技能型专门人才。

济南职业学院有关负责人介绍,中德中国北方技术

培训中心,是济南职业学院与德国工商大会(AHK)经过一年多商谈达成的合作办学项目,该培训中心的培训对象为济南乃至中国北方德资企业在济南职业学院订单的工科类学生,首批开设专业为模具机械和工业机械。该中心设置为济南职业学院下属二级法人单位,独立运营,由德国工商大会(AHK)联系德资企业,并为中心提供德国“双元制”职业培训体系,负责提供部分师资和设备;济南职业学院提供培训场所、基础设备和师资。学生通过三年学习,经考核合格,由济南职业学院颁发专科毕业证书,德方颁发德国企业及工业化国家普遍认可的职业资格证书,毕业生全部到订单的德资企业工作。

女子突击队开展便民服务行动

本报7月9日讯(记者 赵伟 通讯员 宋振飞 巩莉莉 杨琳) 7月8日早8时,全国首个城肥女子突击队一行20余人来到营市西街居委会开展突击活动,疏通化粪池10余个,服务居民上百人。

营市西街10号院居民密集且街道狭窄,作业车辆的清

疏工作带来很大难度。8日,城肥一处女子突击队一行人了解到情况后,带着笤帚、铁锨、粪桶等工具来到该地段,顶着烈日,对化粪池逐个进行疏通清除,疏通化粪池10余个。不少居民表示,女子突击队不怕脏不怕累为百姓做好事,为他们解决了生活难题,非常感谢她们。