



# 改造危旧房，国企挑大梁

青岛危旧房改造享受国家棚户区改造政策，今年首片危旧房改造项目已签约

文/片 本报记者 邱晓宇



抚顺路19号筒子楼外观已经破败不堪。



抚顺路19号居民盼望早日住进新房。

青岛市主城区危旧房改造工程自7月份启动以来备受关注。根据计划，青岛将争取用五年时间改造5万户危旧房，今年计划开工危旧房改造20片、9754户，由国企挑起危旧房改造大梁。目前，首片危旧房改造项目抚顺路19号已于9月15日开始签约。

## 老旧筒子楼将成商业区

10月9日上午，记者在四方区抚顺路19号筒子楼院内看到，这里早已竖起了新楼盘展板，上面详细介绍了该项目房屋征收补偿方案等内容。抚顺路19号筒子楼是今年首片启动改造的危旧房，从9月15日开始，危旧房改造项目启动仪式举行，居民便陆续签约。

据了解，抚顺路19号筒子楼总建筑面积为3440平方米，每户居住面积不足30平方米，居民家中没有洗手间，只能用楼道里的公厕。记者看到，有40多年历史的筒子楼早已破旧不堪，在周围粉刷一新的楼房包围下更显突兀。楼道里摆满了杂物，墙皮也几近掉光。而按照规

划，房屋征收结束后，抚顺路19号将被用作商业服务业用地。

四方区危旧房改造指挥部负责人介绍，目前还没有统计完签约户数，房屋征收工作还没有开始。根据规定，签约率达到95%就可以进行房屋征收。据四方区危旧房改造指挥部办公室有关人士介

绍，在前期的摸底调查中，抚顺路19号居民的改造意愿超过98%。

作为率先启动危旧房改造的四方区，区内有7大片25小片危旧房区域，其中10个片区改造的前期准备工作已经就绪，预计年底启动，而其余片区和零星危旧房也将适时启动。

## 国企挑起危旧房改造大梁

危旧房改造存在融资难、收益率低、资金占用量大且回收难等问题，导致民营企业参与积极性不高。为破解危旧房改造的市场运作难题，青岛市在危旧房改造过程中采取“行政安排国企参与为主，引导社会企业参与为辅”的方式，让国企挑起危旧房改造的大梁。

今年7月25日，青岛市召开了主城区危旧房改造工作动员大会。资料显示

示，青岛市主城区内危旧房约涉及5万户居民，170万平方米建筑面积，今年计划开工的危旧房有20片、9754户。

大规模的危旧房改造项目带来了前所未有的挑战，青岛市创造性地提出了以“行政安排国企参与为主，引导社会企业参与为辅”的办法来进行危旧房改造的新模式。危旧房的改造将由市、区政府直属的国有企业直接承担，

而不是交给房地产开发企业市场化运作。由市政府指定投融资平台公司，对所有危旧房改造项目统一打包进行融资，并指令青岛城市建设投资(集团)有限责任公司、青岛市房产置业集团有限公司等6家市属国有企业代表政府，以指令性分配的方式承担危旧房改造主要任务，8家区属国有企业也将承担部分改造任务。同时创造条件，吸引那些市场

信誉好、社会责任感强的股份制和民营企业积极参与危旧房改造。

青岛危旧房改造项目享受国家棚户区改造政策，将免收城市基础设施配套费等各项行政事业性收费和政府性基金，危旧房改造项目土地出让收入全额纳入市级财政，在扣除按国家、省有关规定计提的相关基金和储备成本后，100%返还区政府用于项目建设。

## 确保阳光征收、公平补偿

今年危旧房改造将采取“房屋安置为主，货币补偿为辅”的办法解决居民的住房困难，在保证群众基本选择权的前提下，鼓励和引导居民选择房屋安置。在征收过程中，将推行项目改造事前两轮征询制度。第一轮征询改造意愿，同意改造户数超过80%的，办理地块改造前期手续；第二轮征询房屋征收补偿

安置方案意见，在一定时间内签订附生效条件的房屋征收补偿安置协议的居民户数超过95%的，进入实施改造阶段。

按照今年危旧房改造相关规定，征收住宅房屋时，被征收人选择就地房屋补偿的，应补偿房源的公摊面积需大于被征收房屋的公摊面积，对公摊面积差给予补贴，大于部分

的公摊面积产权归被征收人所有。另外，选择房屋补偿的，给予每家6万元的奖励。选择货币补偿的，按照应补偿面积结合被征收房屋评估单价确定的补偿金额的5%给予奖励。此外对于住宅房屋，还有搬迁补助费、临时过渡补助费等，非住宅房屋有搬迁补助费和停产停业损失补助费等。

据统计，目前青岛主城区共有危旧房约170万平方米，涉及居民近5万户，其中筒子楼923栋、116万平米，涉及居民3.3万户；倒危房37万平方米，涉及居民1.3万户；棚户区80片、16万平方米，涉及居民3780户。这些居民大都属于低收入困难群体，危旧房的改造将最大限度惠及这些居民。

齐鲁晚报·今日青岛

是齐鲁晚报的青岛地方版，2007年11月19日创刊，随齐鲁晚报发行，目前日发行量10余万份，日出版16个版，其中，每天上万份报纸覆盖青岛始发的飞机与高铁。《今日青岛》坚持“全心全意为青岛人民服务”的办报宗旨，经过四年的发展，已经成为岛城党政机关、企事业单位及其他自领阶层的主流读物之一。

因发展需要，寻求有实力的广告公司携手共赢，诚征胶州、即墨、莱西、平度等市广告代理商。

有意者请致电:0532-68872800 13176870071  
联系人:刘先生

或将公司材料发至: jrqd001@126.com

脉