

# 14个棚户区改造“十一”前全开工

## 省城今年计划改造棚户区8089户

本报4月22日讯(记者 喻雯 实习生 张丹 邓迪) 22日,记者从济南市规划局获悉,今年9月底前14个棚户区改造片区将全面开工,计划改造棚户区8089户,计划建成安置房2000套。

22日上午,济南市规划局总工程师牛长春介绍,今年将启动新一轮棚户区改造。目前来看,济南城区尚有棚户区约4万户,

占地约6平方公里。2015-2017年,市本级计划改造约2万户。2015年,济南计划改造棚户区8089户。

从今年的改造任务来看,济南市上报国家、省保障性安居工程棚改项目14个,片区主要分布在槐荫区、历城区、天桥区、市中区等。从具体项目来看,经四纬十二棚户区、全福立交西南棚户区、文庄棚户区、华山片区城市

棚户区等都在改造计划内。牛长春说,承担今年市本级城市棚户区改造任务的责任主体是市中区、天桥区、槐荫区、长清区、旧城集团、城投集团、滨河集团。

对于棚户区改造,济南市规划局旧城处有关负责人说,济南的棚户区改造有多种类型,除了国有土地上的棚户区外,还有城中村、林区矿区的棚户区等,今年棚户区改造的8089户不包括城中村。“今年

的8089户要求在9月底前必须开工,也就是说开工的各种手续都要完备。”该负责人说。

除此之外,济南市规划局启动编制《济南市旧城更新专项规划》,目前已完成初步成果。“规划明确了今后更新对象由棚户区向以‘旧住区、旧厂区、旧院区’为主体的旧城区转变。”牛长春说,旧城更新的目标也由改善生活居住条件向“改善人居环境

、完善城市功能、传承城市文脉,引导产业升级,集约节约用地,提升城市形象”的综合目标转变,建立更新改造项目信息库。

对于旧城更新的方式,牛长春说,不同的区域方式不同,主要有三类:整体改造类、功能提升类、综合整治类。此外,今年还将完成棚改重点项目包装策划,推动重要街道综合整治和特色街道打造等工作。

延伸阅读

## 省城或发行房票,将商品房转安置房

### 还将通过购买定制房源等方式引导被征收人购置商品住房

为做好新一轮棚户区改造,济南市出台《关于进一步加强国有土地上棚户区改造工作的意见》(以下简称《意见》)。《意见》中指出,2015-2017年,济南市本级计划改造国有土地上棚户区约2万户。棚改后,原有的棚户区住户如何安置?入住安置房后,住户享受怎样的物业服务?物业费如何交纳?棚户区改造的资金来源是怎样的?参与棚户区改造的房企可以享受哪些政策鼓励……22日,记者结合《意见》做了深入了解。

本报记者 喻雯 实习生 张丹 邓迪



通过棚户区改造,让越来越多的老城居民住上高楼大厦。(资料片)

### 安置 商品房可转为棚改安置房

棚户区改造后,原有的棚改住户最关心的就是如何安置。安置的货币补偿或就地回迁的政策是怎样的?安置房的来源上,能否结合当前市场上的存量商品房进行转换或是资源置换?

对此,《意见》中指出,在货币安置上,房屋征收部门要根据项目实际情况,适当提高货币补偿奖励幅度,引导和鼓励被征收人选择货币化安置,具体奖励标准在征收补偿方案中确定。符合条件的商品住房可作为棚改安置房。

市房屋征收部门要在摸清底数的基础上,制定利用商品房实施棚改房屋征收安置管理办法,积极采取搭建购房平台、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房满足安置需求。

### 物业 低收入家庭物业费可减免

棚改住户入住安置房后,物业费用咋交?收费标准与普通商品房小区一样吗?

《意见》指出,棚改安置房竣工后,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设施移交手续,明确移交后的相关权利义务。各区政府应当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,切实加强安置房物业管理。

在物业服务等级和收费标

对于“符合条件商品房可作为棚改安置房”,业内人士认为,这与目前国家提出的“存量房转化为公租房和安置房”的思路是一致的,目前全国各地商品房库存大成了普遍的问题,鼓励货币化安置的政策,让更多被安置居民选择到房地产市场上去买房,为商品房去库存创造更多需求。

“棚改安置房中提到的购买定制房源、发行房票等都是这种思路的一种探索。”该人士说,这样就打通了存量房向安置房转化的通道。

此外,棚改安置将探索实施模拟房屋征收。结合棚改项目实际情况,开展模拟房屋征收试点工作。市房屋征收部门负责研究制定模拟房屋征收操作办法和程序,并做好组织实施工作。

准上,《意见》指出要在充分考虑安置居民意愿和承受能力的基础上,合理确定安置房小区物业服务等级和收费标准。市政府有关部门和各区政府要切实履行监管职责,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。各区政府严格按照有关规定对符合条件的低收入家庭实行物业费减免,减免的安置房物业服务费,经审核认定后从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。

### 2015年城市棚户区改造任务表

序号	项目名称	县(市、区)	项目地点	土地性质	改造户数(套/户)	责任主体
1	文博西棚户区改造项目	历下区	东至省博物馆新馆,南至经十路和窑头支沟,西至华阳路、浆水泉路和中建八局宿舍,北至和平路和解放东路	国有、集体	1458	城投集团
2	全福立交西南棚户区改造项目(含国有企业棚户区93户)	历城区	东至二环东路,西至窑头大沟南至济南一中,北至北园大街	国有	923	旧城集团
3	文庄棚户区改造项目	市中区	东至文庄东路,西至文庄路,南至二环南路,北至杨家庄路	国有、集体	800	旧城集团
4	经四纬十二棚户区改造项目	槐荫区	东至纬十二路,西至居民住宅,南至经四路,北至经二路	国有	554	旧城集团
5	华山片区城市棚户区改造项目	历城区	东至二环东路,西至华山安置一区,南至华山山西C地块,北至华山预留地	国有、集体	1500	滨河集团
6	汲口一期棚户区改造项目	天桥区	东至津浦铁路,西至规划路,南至马家庄南路,东安路,北至汲口南路	国有	1106	滨河集团
7	双龙片区棚户区改造项目	市中区	东至阳光新路,西至青龙山,双龙村(范围内不含郁茂山41号),南至市中区医院,北至卧龙花园	国有	115	市中区
8	四里村棚户区改造项目	市中区	东至中国网通公司,西至军区联勤部第一宿舍及工商银行东侧边界,南至经十一路,北至经十路	国有	209	市中区
9	广友茶城南棚户区改造项目(含国有企业棚户区89户)	槐荫区	东至河道,西至规划道路,北至广友茶城,南至现状铁路	国有	158	槐荫区
10	标山片区棚户区改造项目	天桥区	东至东工商河,北至规划标山中路,西至济滨路,第二人民文化宫,南至标山南路	国有	779	天桥区
11	滨河片区花岗石地块棚户区改造项目	长清区	东至莲花山路,西至经十路,北至瀛湖街,南至玉符街	国有	217	长清区
12	平安易居棚户区改造项目	长清区	东至峰山路,南至龙泉街,西至石麟路,北至鸣泉家园西区	国有	111	长清区
13	长清木材厂片区棚户区改造项目	长清区	南至玉符西街,北至济南银座奥森热电有限公司,西至山东莲花金泰有限公司,东至峰山路	国有	101	长清区
14	北园大街第三粮库棚户区改造项目	历城区	东至规划路,西至济南副食品加工厂,奇瑞国奇特约维修服务站,南至北园大街,北至将军集团烟草分公司成品西仓库,济南糖酒站黄台仓库	国有	58	城投集团

### 资金 社会资本参与给予一定报酬

按照计划,今年济南要改造棚户区8089户。棚改的资金筹集渠道是怎样的?

《意见》中指出,除了财政资金投入外,要用足用好国家开发银行棚改专项贷款和其他金融产品。适时做好利用住房公积金贷款支持城市棚改安置房建设工作。有条件的土地储

备机构要积极通过土地储备贷款方式融资。

社会资金也是重要的筹集渠道。《意见》中指出,完善社会资金参与棚改项目土地熟化工作机制,并做好与原有土地熟化方式的过渡衔接。

各区政府和市投融资平台可根据土地熟化成本、熟

化周期及市场情况等,对参与土地熟化投资的社会资本给予一定比例投资报酬。各区政府和市投融资平台要充分发挥各自优势,加强配合衔接,积极采用PPP(政府与社会资本合作)、股权融资等模式,吸引和鼓励社会资金参与棚改。

### 配套 允许适当提高配套公建比例

棚改项目中配套设施、公建、日照标准是怎样的?

《意见》指出,结合现有配套设施情况,统筹考虑棚改项目配套设施设置。对建设用地规模受限,但确需单独占地的配套设施(如中小学、幼儿园等),可按相关规划控制要求的下限执行。

在满足住宅回迁安置需求的前提下,允许棚改项目适当

提高配套公建规划建设比例,地上配套公建面积(不含配套教育设施)不超过地上总建筑面积的15%;因用地条件和项目实际需要,地上配套公建比例超过15%的,按照混合用地确定规划用地性质。

在日照标准上,棚改项目可执行《城市居住区规划设计规范GB50180—93(2002年版)》确定

的旧区改建日照标准,项目内住宅日照时数按照大寒日1小时控制,少数大寒日照时间不足1小时的,可作为居住公寓。

此外,因客观条件限制或项目实施需要,棚改项目内规划建筑确需减少退让道路红线、城市绿线等距离,且对交通和环境无明显不利影响的,可酌情减少退让距离。