

编者按

今年，济南市确定了“打造四个中心,建设现代泉城”的城市发展总目标,作为三项重点工作之一，棚改旧改(征收拆迁)成为未来发展的先手旗。为了做好这项最大的民生工程和发展工程，今年6月，济南市城市更新局正式挂牌成立，这是全国第三家、省内首家专业的城市更新机构，揭开了济南城市建设新篇章。机制创新，体制捋顺后，短短四个多月，济南的棚改旧改(征收拆迁)在全省范围内形成了强烈的示范效应，济南模式也初步形成。即日起，本报推出系列报道，深入剖析城市更新的济南样本。

## 全省首家城市更新局成立4个多月，晒晒成绩单

# 济南提前超额完成省棚改任务



今年6月16日，济南市城市更新局正式挂牌成立，成为省内首家专业的城市更新机构。“不与民争利、阳光征收、用群众工作方法”，围绕棚改旧改，济南市住房保障和房产管理局(济南市城市更新局)创新机制，完善政策，工作取得了突破性进展：54个省棚改计划项目已全部开工，实际完成开工49448套，提前超额完成省棚改年度计划，货币化安置率51.35%，多项指标均创下济南市棚改(征收拆迁)历史上最好成绩。



棚改和旧改让城市面貌焕然一新。图为回迁后的官扎营片区。(资料片) 本报记者 蒋龙龙 摄

本报记者 喻雯 魏新丽  
通讯员 胡玉娟

### 更新局牵头“联合办公” 23次会议解决60多个问题

21日上午，在龙奥大厦济南市城市更新工作领导小组办公室里，由济南市城市更新局牵头的联合办公会议正在进行。济南市住房保障管理局(济南市城市更新局)更新规划处处长孙明达首先介绍了老城区的一个更新改造项目，并征求相关部门的意见。“针对工作上的难点，有什么想法和疑问，都可以提出来。”主持会议的住房保障管理局(济南市城市更新局)副局长宋道永说。

随后，来自各部门的负责人发表意见。激烈讨论后，该项目已有了大致方向。这是济南市城市更新部门联合办公的第23次会议。今年，济南市城市更新局成立后不久，在更新工作领导小组第一次全体会议上，就确定了建立城市更新部门联合办公机制的意见。

在这个会议室里，召开了23次会议，解决了60多项具体问题。孙明达举了一个例子，历城区西彩石六村整合项目安置房二期工程，属于2016年省棚改计划项目。“这个项目前期不具备安置房施工图审查条件，为推进该棚改项目安置房尽快开工，我们就开了联合办公会议。”孙明达说。在会上，更新局积极协调市政务服务中心管理办公室、规划局、城乡建设委、城管执法局、市政公用局、人防办等联审相关部门，提前介入施工图审查，确保了项目尽早开工，“棚改计划提前完成，节省了几个月的时间。”孙明达说。

### 更新机制不断创新 领导包挂棚改项目

“城市更新协调工作专业性强、涉及面广、关联部门多，更新局的成立，可以尽快形成务实高效的研究、决策机制，切实提高联合办公效率。”济南市住房保障管理局(济南市城市更新局)局长刘胜凯说，城市更新局成立之后，统筹推进全市国有土地棚户区改造、城中村改造及征收拆迁等工作，以往棚改工作由多部门分头管理的体制得到切实改善。对老百姓来说，最直观的体验莫过于免去了多次跑腿的烦恼，办事效率更高了。

棚改旧改作为济南市“打造四个中心，建设现代泉城”三项重点工作之一，创新的关键在于顶层设计的优化。除了建立城市更新局之外，还成立了由市区政府一把手亲自挂帅的城市更新工作领导小组；同时，实行市级领导包挂棚改项目责任制。“市区43个重点棚改项目明确了责任领导，领导同志亲自协调解决难题。”刘胜凯说，济南的棚改进入了历史上重视程度最高的阶段。

为保证政策落地，济南市城市更新局还制定了《济南市2016年棚改(征收拆迁)工作考核办法》。此外，建立“三函”推进机制，对进展缓慢的项目，适时向项目责任单位发送《提醒函》《督促函》《督办函》。

刘胜凯对棚改旧改工作总结了三项原则：不与民争利、阳光征收、用群众工作方法。与此同时，还要将房管“五服务”活动的创新思路和文明创建的有效成果，融入城市棚改旧改与征收拆迁工作中，举全局之力推进棚户区改造，努力打造群众满意的安居工程。

### 提前超额完成省棚改任务 货币化安置率高达51.35%

体制和机制的改革创新，让济南的棚改(征收拆迁)工作取得了突破性进展。今年国家、省下达济南棚改计划任务共计55个项目、棚改安置房新开工45204套(户)，基本建成16447套(户)。项目总投资538.99亿元，年计划投资204.08亿元。

今年1月至9月份任务完成的统计数据也是城市更新的成绩单。前9个月累计完成投资152.81亿元，已签订征收拆迁协议41533户，拆除面积408.41万平方米，54个省棚改计划项目已全部开工，实际完成开工49448套，占全年计划的109.39%，提前超额完成省棚改年度计划，货币化安置率51.35%，多项指标均创下济南市棚改(征收拆迁)历史上最好成绩。

“精准的政策是开展工作的‘指挥棒’，推进棚改旧改工作顺利开展，城市更新局政策措施保障力度不断加强。”刘胜凯说，济南相继出台了《政府购买棚改服务工作暂行办法》《房屋征收货币化安置奖励标准审核备案工作程序》等文件，同时研究起草了《关于进一步完善棚改工作机制优化工作流程的意见》，提出了“一门受理、并联审查”为特点的棚改前期审查机制。

“棚改旧改说到底就是民生工程。”刘胜凯说，为了充分落实征收补偿政策，城市更新局坚持不与民争利，政策法规规定应当给予的补偿，给尽给足、不打折扣，最大限度维护被征收人合法权益。规范补偿行为，征收过程中既不擅自降低标准损害群众利益，也不擅自提高标准满足个别不合理诉求，做到“一把尺子量到底，一个标准评到底，一个算盘算到底”。

### 棚改济南模式初步形成 明年51个棚改片区要启动

从成立至今短短4个多月，济南的棚改旧改(征收拆迁)在全省范围内形成了强烈的示范效应，棚改济南模式也初步形成。

四季度开始了，济南市住房保障管理局(济南市城市更新局)更新推进处又开始忙活新一轮的项目考核。考核是按照一季度、半年为节点，对18个责任单位分别按照城区组、县城组、平台组进行综合排名，有力推进了项目的开展。

有了督查考核，各区县、平台都不甘示弱，棚改任务更是喜传捷报。历下区的CBD二钢片区棚户区改造，出台了最优惠的征收补偿政策。槐荫区二药北、二药东棚改项目创造了30天内99.1%的最快签约率和92.6%的最高货币化安置率。

今年上半年棚改旧改工作成绩排名第一的天桥区，截至目前，北湖片区5752户城市居民签订了房屋征收补偿协议，签约率91%，集体非住宅签约率72%。截至10月份，历城区通过棚改旧改等方式形成的已出让经营性用地共50宗5910亩，为全区建设、发展腾出更多“施展拳脚”的空间。

近日，省住建厅、发改委、财政厅、国土厅等四部门公布2017年第一批、第二批棚户区改造计划。其中济南有51个项目、4.3万余户。这意味着新一轮的棚改拆迁又将开始。

刘胜凯说，为了做好棚改旧改工作，下一步将制定贯彻省条例实施意见，加强房屋征收规范化管理，出台相关办法，逐步完善房屋征收工作引进法律服务机制。加快推进城市更新中长期规划编制，力争年底前形成初步研究成果，同时尽快启动城市更新立法调研工作，通过立法系统性规范城市更新活动，更好地保障群众合法权益。

序号	项目名称
1	CBD项目
2	十里河项目
3	山东教学仪器厂
4	机床四厂项目二期
5	丁家村城中村改造项目二期
6	刘智远城中村改造项目二期
7	机床一厂项目
8	房产大厦西侧项目
9	济南宾馆项目
10	二环西路两侧城中村改造项目
11	经十一路项目
12	五里牌坊项目二期
13	铅笔厂项目
14	3520工厂北区及周边改造项目
15	张刘片区城中村改造项目
16	吴家堡片区村庄整合项目一期
17	匡山村城中村改造村民安置房项目
18	北湖片区棚户区改造二期
19	边庄国有地棚改项目
20	诚通纺织片区项目
21	毛巾厂片区项目
22	河套庄二期
23	北湖片区棚改项目(三期)
24	华山片区城市棚户区项目二期
25	洪翔路东项目
26	新东站片区安置一区域城中村改造项目
27	历城区潘庄、田庄城中村改造安置房
28	历城区港沟村城中村改造安置房项目
29	东王城中村改造项目
30	和信综合体项目
31	长清区王宿片区城中村改造项目
32	济南高新区辛庄安置区项目二期
33	济南章锦片区五村整合安置项目(二期)
34	济南高新区武家安置区项目二期(2017)
35	白泉村旧村改造项目
36	原教委南侧旧村改造项目
37	福康路南侧旧村改造
38	月宫村旧村改造
39	东风煤矿老矿区棚户区改造项目
40	轴瓦厂宿舍改造项目
41	商业局宿舍改造项目
42	云翠新区棚改二期项目
43	葛庄、于庄、十里铺村城中村改造项目
44	五凤山北片区改造项目
45	南土楼村城中村改造项目
46	三山峪城中村改造项目
47	山头村城中村改造项目
48	安城镇棚户区改造项目(让庄铺)
49	济南银花纺织有限公司片区改造
50	崔寨镇解营村六组安置房项目
51	许商综合片区(三期)