

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

## 2017年棚户区改造 新开工项目

| 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        |
|    | 许商综合片区(三期)           |

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、县域组、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。