

城市更新 济南样本

济南市住房保障和房产管理局(济南市城市更新局)

因为涉及每一个被征收对象的切身利益,征收拆迁工作是城市更新中的“第一难”。济南市按照“不与民争利”的原则,不仅算项目资金平衡的小账,更算经济添动力、发展增空间、民生得改善、城市树形象的大账,从事关济南未来发展的高度出发,全方位调整完善安置补偿政策,尽可能地给老百姓更多的实惠。

济南第二制药厂棚户区改造项目(简称二药片区,包含二药北、二药东危旧片区)是省、市、区三级重点民生项目。如今,昔日低矮破旧的棚户区已经被夷为平地,静待高楼崛起。二药项目,从正式启动签约,到基本完成房屋征收任务,用时不到三个月。政府拿出3亿元为民谋利,九成居民选择了货币补偿,保证了群众满意度。

▶二药片区搬迁居民回来合影留念。
(居委会供图)



不与民争利,舍得掏钱棚改

济南一征收拆迁项目用时不到仨月基本完成

本报记者 孟燕

结束20多年蜗居,搬进新房 “没想到老了还有这样的福气”

“你说我们老了不干活了,还有这样的福气!”28日,77岁的徐庆兰老人兴奋地拉着记者的手参观她宽敞明亮的百平米新房。“客厅有阳台,阳光照进来特别暖和;小卧室放了高低床,孩子们能来住;还有电梯,不用费劲爬楼梯了。”

1964年,响应国家号召支援三线建设,徐庆兰和丈夫陈立芳扔下嗷嗷待哺的两个孩子,主动去了秦岭深山里。“那时候大儿子还不到2岁,小儿子刚满8个月。这一去就是25年,1989年退休后我们回到济南。国家那时候也不富裕,给我们分了一套23平的公房住。”徐庆兰感慨。

这套23平的房子就是位于南辛庄中街二药片区的旧房,徐庆兰夫妇住了快30年。“进屋就一张床和桌子,吃喝都在这屋里,连个落脚的地方也没有。一年四季都得生炉子,六七家用一个电表,40户用一个水表,做饭在公共走廊上,厕所得去外面。”徐庆兰坦言,旧房是五六十年代的“跃进楼”,当年一个星期盖一栋,没有水泥也没钢筋,石头风化,已经被鉴定为危房。

“当初说要拆迁,说实话住了一辈子了,从感情上很难接受。后来市城市更新局和办事处工作人员一直给讲政策帮着算账,想明白了,我是第一户搬的。”徐庆兰夫妇用政府给的56万多元补偿款,5月份在孔村小区买了这套二手房。

徐庆兰夫妇内心的感慨和生活变迁,只是二药片区棚户区改造的缩影。二药危旧片区总用地3.1公顷,总规划用地2.66公顷,房屋建筑面积约4.9万平方米,规划红线范围内涉及居民共1003户,居民楼39栋。

政府舍得“钱袋子” 三亿元为民谋利

“二药片区的棚改项目是一项巨大的民生工程,片区居民数十载蜗居在棚户区的‘历史欠账’需要补上。”济南市住房保障和房产管理局(济南市城市更新局)征收拆迁管理处处长王继国说,征收拆迁工作的核心是征收补偿,要切实让征收拆迁过程成为惠民过程。“二药片区项目,政府拿出了3亿元为居民谋利。”

从全市看,前期已经进行的大部分棚户区改造多位于繁华地段,位置好,升值潜力大。但是越到后期棚改的难度越大,剩下的都是“硬骨头”。有的项目难以通过社会化资本运作求得改造资本平衡,需要政府真金白银的投入。

负责片区房屋征收工作的槐荫区园林局副局长王春刚对此也深有感触。“别的项目挂牌之后能够平衡或者盈利,二药片区位置还行,但是多年来却一直无人问津。因为房多地少,近一半民居面积小于46平米,平衡不了。”王春刚强调,虽然项目是“赔钱”的,但是政府为了这个片区改造,市财政拿出了钱,真正让老百姓受益。

首先是在确定补偿标准方面,加强征收评估机构管理,完善征收评估机制,坚持征收评估机构由被征收群众选取,市场评估确实走市场,通过评估专家论证,确保评估结果真实反映市场水平,就高不就低。

“两个片区都是通过逐户征询和群众代表投票方式,由被征收群众自己选出了认可的评估队伍,依照政策法规,对片区周围新建普通商品住宅的价格水平,结合入户评估确定每户的房屋价值。评估出来的基准价是9135元/平方米,略高于周边普通商品房市场价格。”槐荫区南辛庄办事处主任王莹强调,同时对选择货币补偿的,经市房屋征收部门批准,适当提高货币补偿奖励标准,制定了分段奖励政策,鼓励被征收群众拿钱走,提前搬家。“老百姓心里

有数,一对照一算账,就能觉出自己确实是受益了。”

二药项目还涉及直管公房368户,占总户数的36.69%,其中不符合房改购房条件的约170户。根据房屋征收政策,这近170户被征收人将只能选择继续承租。在征收过程中,这部分居民对征收工作抵触情绪较大。

“经过指挥部与市房管局(市城市更新局)等各部门的多次调查研究,市房管局(市城市更新局)最终出台了‘加价房改’新思路。政策出来后的第一天就签了51户。”王莹表示,这样让无法参加房改的符合一定条件的部分群众通过“加价房改”的途径再次参加房改,既保证了居民的切实利益,又避免造成国有资产不必要的流失。

一把尺子量到底 打好法治牌,开展规范化征收

二药项目还涉及未登记建筑200余处,在房屋征收过程中常常成为居民漫天要价的砝码。为此,指挥部先后开了七次未登记建筑认定会议,逐个对比文字、影像资料,对其进行备案登记,逐户讨论研究,谨慎细致地认定其是否合法,确保房屋征收工作公平、公正。

“房屋征收部门聘请了专业律师团队全程参与征收项目各个环节,既确保了房屋征收程序合法合规,征收行为规范有序,又能为被征收居民提供周到细致的法律服务。”槐荫区房屋征收服务

中心副主任张翻说,在市城市更新局指导和项目律师参与下,二药项目从征收冻结、入户摸底调查、评估机构选定、公布征收补偿方案并征求意见、公布征收决定,到评估报告送达、签订补偿协议、作出补偿决定等每一个程序环节严格按照征收法规规定的程序实施。

“二药片区征收补偿,坚持以征收补偿方案为‘尺’,‘一把尺子量到底’,签约期内对所有被征收人一个政策、一个补偿标准,严格依规依方案进行补偿安置。坚决按公布的时间节点执行分段奖励政策,对逾期签约的,坚决扣除奖励,不让‘先搬吃亏,后搬沾光’,得到了广大被征收群众的支持。”王继国强调。

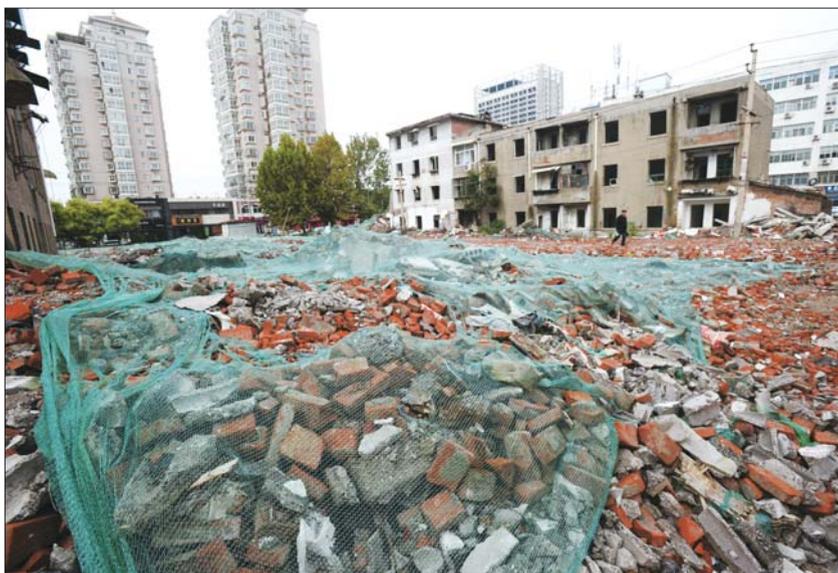
二药九成居民选择货币补偿 全市货币化安置比例达50.4%

2016年3月1日下达房屋征收公告,4月6日开始签订货币补偿协议,5月16日完成选房工作。截至目前,二药片区已签征收补偿协议998户,占总户数的99.5%。其中,签订货币补偿协议906户,占总户数的90.33%;房屋安置补偿协议92户;交验空房997套,拆除工作接近尾声,项目剩余的5个“滞留户”进入司法程序阶段。

“既要拆迁速度,又要群众满意度。不是说片区内的老百姓拿到钱走了,工作就完成了。我们要为老百姓争取最大利益。”王莹感慨,为了让片区内选择货币化补偿的居民找到好房子,办事处工作人员把周边的所有房产中介都找了一遍,还组织居民到西客站或成熟小区现场看房,鼓励居民选择货币化安置后自主选房。

不仅二药片区,在中央商务区、北湖、标山等多个棚改、危房改造项目中,政府部门推行的货币化安置让居民看到了实实在在的利息。这得益于济南市出台的货币化安置奖励政策。根据该政策,允许各项目责任主体和各级政府根据项目实际情况,按房屋征收货币化安置奖励标准审核备案工作程序,以最低不低于被征收房屋价值15%,最高不超过30%的幅度设立货币化安置奖励标准,并采取搭建购房平台、发行房票、现场提供中介服务等措施,帮助被征收居民到市场上买房,减轻政府安置压力,缩短棚改周期,促进了征收项目顺利推进,同时有利于消化房地产市场库存、疏解中心城区人口,真正实现了一举多得。

据统计,截至8月底,济南国有土地上房屋征收货币化安置比例已达到50.4%。



二药片区征收拆迁用时不到三个月。 本报记者 戴伟 摄