

随着城市的发展,济南也进入了城市有机更新的新阶段,针对济南的棚改旧改和城市更新工作,济南市住房保障管理局(城市更新局)找到了新的路子:“拆改留”的有机更新模式将替代大拆大建模式。不管是棚改还是老旧小区整治工作,都应该纳入城市更新有机体。为了做好城市有机更新大文章,济南市住房保障管理局(城市更新局)将组织编制城市更新规划,也将研究出台《济南市城市更新办法》,使城市更新工作有章可循、有序推进。面临济南历史上最重的征收拆迁和棚改安置房建设任务,济南的城市更新系统准备好了迎接挑战。



历城招待所片区改造前后对比

城市有机更新 让济南兼具气质与品质

“拆改留”有机更新替代大拆大建,成未来城市发展方向

本报记者 魏新丽 喻雯
实习生 赵夏晔

棚改和老旧小区整治 纳入城市更新有机体

2007年,济南正式启动棚改工作,至今正好十年。十年间,济南建设飞速发展,城市长大了,长高了。对于这种变化,济南市住房保障管理局(城市更新局)的不少员工都有着许多感性体验:像魏家庄、馆驿街等地方曾经是平房,居住环境差,现在百姓的居住环境都得到了改善,城市的发展空间也拓宽了。

2016年6月,济南城市更新局挂牌成立,是全国第三家,标志着济南市的棚改旧改工作进入新的阶段,因此,济南市住房保障管理局(城市更新局)工作也面临着新的挑战。不久前,济南党政领导赴杭州、合肥、郑州考察,济南市住房保障管理局(城市更新局)党委书记、局长徐春华也是考察团一员。“对标先进,压力山大。”谈到考察感受,徐春华说。在杭州看到的项目都是拆改留结合的,对他有很大的启发。

济南经过十年的棚改发展,已经到了一个新的阶段,现在提倡“精明增长”,提倡“城市修补、生态修复”,城市更新理应成为济南发展的主导模式。跟过去相比,传统的拆旧建新的观念要改变,做好“拆、改、留”有机更新的文章。不管是棚改还是老旧小区整治工作,都应该纳入城市更新有机体,坚持城市更新和产业业态同步优化,激发城市发展的内在动力。

“济南是历史文化名城,有着千年古城和百年商埠,老街区和工业遗产也很丰富,在进行城市更新的时候,要根据项目所处的区位和目前建设现状来判定,是拆迁,还是改造或者保留。”徐春华强调,“如果项目处于风貌保护区,那么第一选择是保留。”

棚改任务同比增四成 创新奖励机制惠及市民

“拆改留”中,拆迁依然很重要的一方面。今年,济南新开工棚改安置房64945套,同比增长43.7%。其中,省级棚改新开工安置房43个项目、45698套,基本建成12个项目、9875套。市级棚改新开工安置房19247套。征收拆迁任务是完成征收拆迁总户数64036户,征收拆迁总面积1185.53万平方米。今年,像北湖项目、经十一路项目等重点项目,任务重,时间紧,给济南市住房保障管理局(城市更新局)带来了巨大压力。

“要把神话当现实。”济南市住房保障管理局(城市更新局)征收拆迁处处长王继国说,以经十一路棚改项目为例,一共4778户居民,要在非常短的时间内拆迁完毕,难度不小,为了保证项目按时完工,徐春华也亲自去现场调度。

“要明确责任和时间节点,倒排工期,挂图作战,每天调度汇总工作情况,签约进展情况一天一个报表;定期督导协调,多部门联动、协同作战,多措并举,强力推进。”王继国说。

在拆迁上,运用法律思维方式解决征收难题,经十一路项目派出了几个律师到

各个工作组,帮助老百姓解决家庭内部纠纷问题。目前,经十一路棚改项目已经腾空近四千户居民,体现出棚改的济南速度。

在棚改旧改工作中采用合适的方式方法,可以达到事半功倍的效果。“城市更新工作涉及的部门众多,通过城市更新工作领导小组会和城市更新领导小组办公室联合办公会,部门合力显著增强,协调议事效率明显提升,解决了一大批具体问题。”济南市住房保障管理局(城市更新局)更新规划处处长孙明达说。

为了让百姓得实惠,济南还要创新奖励机制,优化组合奖励方式。王继国介绍说,目前,济南市正在调研“双清零奖”等有关奖励措施和模拟搬迁政策,并且已经调高了房屋征收搬迁费、临时安置费。

整改278个老旧小区 与拆违拆临相结合

除了棚改和征收拆迁,济南市住房保障管理局(城市更新局)今年还有一项重要的民生工程——老旧小区综合整治,如同棚改圆了老百姓的安居梦一样,老旧小区整治可以为百姓提供良好的生活环境。整治的对象都是配套设施较差、居民改善生活意愿强烈的小区。

记者了解到,济南市现有1995年前建成的老旧小区建筑面积1550万平方米,231812户;1996年至2000年需要整治的小区建筑面积396万平方米,54426户,这些都属于整治范围。2016-2020五年内整治总量为1946万平方米,286238户。所以,今年,济南的老旧小区整治任务也十分繁重。

今年济南市要整治改造278个老旧小区(含楼房院落、单栋楼宇)、696.1万平方米、89846户,改造面积占到了五年规划(2016-2020)总量的35.8%,创历年之最。

老旧小区的整治改造主要涉及完善安防设施、清理违章和配齐环卫设施、改善小区环境设施以及改造基础设施等6个大类,38个小项。截至目前,我市已完成650万平方米、124个项目的老旧小区整治改造工作。

对于这项民生民心工程,济南市住房保障管理局(城市更新局)也有着很高的要求:要敢于压担子、提要求,也要自我加压,切实抓早、抓实,确保2017年6月30日前全面开工。

为了确保老旧小区整治效果,老旧小区整治改造还将与既有建筑节能改造、拆违拆临、杆线整治、海绵城市建设等工作有机结合,并强化引入物业服务长效机制。当前拆违拆临、杆线整治等工作正按市里的统一部署在整治计划内小区全面展开。对涉及既有建筑节能改造和海绵城市建设及水电暖、通信管线改造整修的,积极协调有关部门和专业经营单位按照工程分类,科学安排各分项工程的施工工期,保证各项工作有序推进。

研究出台规划办法 城市更新有章可循

在完成今年的棚改重任基础上,城市更新将成为济南未来的发展方向。与棚改相比,城市更新的对象

更加广泛,不光是城中村和棚户区,像工厂、院落、市场、街道等都包括在内。而且更新的方式也要多样化,拆改留综合运用,拆建改造方式与功能提升、历史保护、微更新、微改造等方式并举。

孙明达透露,济南市住房保障管理局(城市更新局)下一步准备组织编制城市更新规划,以长远的目光规划济南的城市更新工作。另外,还将研究出台《济南市城市更新办法》,使城市更新工作有章可循、有序推进。通过制定城市更新法规条例、编制城市更新规划等具体措施,将城市更新范围内涉及的旧工业区和商业区改造、老旧建筑功能提升、历史文化保护、街区综合整治等工作纳入城市更新统筹协调范畴。

未来,济南还将充分利用岔路街平房区、国税局西等零星用地,安排公共绿地等设施,加强公共利益保障。“拆、改、留”并举,开展教学仪器厂、机床一厂、国棉四厂等棚改项目涉及的文物和工业遗产的保护及功能提升,保护城市重要记忆,丰富城市内涵。

此外,还将引导产业转型升级,结合城中村改造,实施多村整合,统筹规划保障房,发挥集聚效应,引导二环西路两侧城中村、吴家堡片区、新东站片区、郭店董家片区等城市重要发展功能区的优势产业和特色产业发展,促进产业转型升级。

“构建科学的城市更新规划体系,出台完善的城市更新政策法规,建立合理的更新实施体制机制,推动城市有机更新,济南已经在行动。”徐春华说。