

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,这对他有很大的启发。

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,拆迁依然是很重要的一方面。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和城市更新领导小组办公室联合会,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、独栋楼宇),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配套设施等6个大类、38个项目。截至目前,我市已完成650万平方米,124个项目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,并积极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。与棚改旧改相比,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。