

为积极稳步推进
进城中村改造,有效消除各类
安全风险隐患,改善人居环境、提升城市形
象,我市制定《关于积极稳步推进城中村改造的实施意见
(征求意见稿)》,要求结合区位条件、经济结构、发展水平等因素统筹规
划,推进整片区改造。坚持因地制宜、分类施策,合理选择拆除新建、整治提升、拆整结合
三种改造模式,科学制定改造方案。安置房规划设计要充分征求居民意见,建设标准须符合国家有关
标准、规范、技术规定和《关于青岛市安置房建设品质提升的指导意见》及各区(市)安置房建设标准等要求。安置
房品质不得低于周边商品住房水平,安置房规划建设周期原则上要控制在36个月之内。

安置房品质不得低于周边商品住房水平

我市制定《关于积极稳步推进城中村改造的实施意见(征求意见稿)》

城中村改造有三种模式

城中村改造范围为已批准的国土空间规划中城镇开发边界内的各类城中村,可纳入城中村改造范围。分拆除新建、整治提升、拆整结合三种改造模式。其中,拆除新建模式为对严重影响群众生活和城市形象,特别是老城区内脏乱差片区和城市重点建设区域内且项目能够通过自身或在区域、市域范围内实现平衡的城中村,采取拆除新建方式,按照城市标准规划建设管理。

整治提升模式指对拆除新建无法盈亏平衡的或因历史文化风貌保护等具有保留价值的城中村,优先通过房屋修缮、配套完善、环境整治和节能改造等方式,按照文明城市标准开展经常性整治提升和实施管理,守住安全底线。拆整结合模式指同一城中村范围内部分区域因公共利益需要确需拆除的,在征得居民同意的前提下,可先行对该区域按拆除新建模式进行改造。对涉及历史文化风貌保护需要等暂不具备拆除条件的区域开展经常性整治提升。

改造工作分五道程序

城中村改造,需编制城中村改造规划计划。市城中村改造主管部门组织有关部门和区(市)摸清全市城中村总量、分布等情况,研究制定2024—2028年改造规划计划,明确改造目标、改造方式、资金筹措、组织实施等内容。规划计划可根据实际情况予以调整。

开展调查摸底和盈亏平衡分析。区(市)城中村改造主管部门或镇街负责对拟改造城中村进行房屋调查摸底和成本测算;并依据调查摸底、改造成本测算、土地初步配置、规划等情况,进行项目盈亏平衡分析。区(市)自然资源部门负责土地调查、土地价格测算、土地初步配置等工作。编制改造可行性分析报告。项目盈亏平衡分析完成后,区(市)政府确定的部门采取书面等方式征求改造范围内被搬迁居民的改造意愿,组织编制社会稳

定风险评估报告,主要包括:对可能引发的社会稳定风险状况进行综合研判,确定风险点,提出防范措施和处置预案等。根据项目盈亏平衡分析、居民改造意愿汇总、社会稳定风险评估等情况,组织编制《城中村改造可行性分析报告》。制定年度改造计划。对已具备实施条件的项目,区(市)政府负责向市级主管部门申报纳入城中村改造年度计划。市住房和城乡建设部门牵头,会同市发展改革、财政、自然资源和规划等部门联合印发年度改造计划,经市政府批准后按程序逐级上报,同意后组织实施。确有必要并经上级主管部门同意后,年度改造计划可按上述程序进行调整。编制实施方案。年度计划下达后,区(市)政府确定的部门负责编制《城中村改造实施方案》,主要包括:项目概况、盈亏平衡分析、社会稳定风险评估、可行性分析报告、搬迁补偿方案、安置区建设规模、搬迁和回迁计划、资金保障计划、设计方案等。

改造一般采用两种方式

城中村改造一般采用房屋补偿、货币补偿(含房票补偿)两种方式。采用房屋补偿的,房屋在交付时应当符合国家质量安全标准和住宅交付使用要求。采用货币补偿的,应当在房屋搬迁补偿方案公告前明确资金来源,专款专用;其中采用房票补偿的,应当合理确定房票有效期、政策奖励标准、补偿房源库,严格落实兑付资金来源,确保房票及时兑付。实施搬迁补偿前,应首先对被搬迁房屋或宅基地面积进行认定。认定时应以合法产权证明或建房批准文件记载为准。其中,宅基地面积的确认,以土地权属证书或其他合法批准文件、司法文书载明的土地使用面积为准;房屋建筑面积的确认,以房屋权属证书或其他合法批准文件、司法文书载明的房屋建筑面积为准;土地批准用途为非居住用地、房屋性质为非住宅的,以合法权属证件载明的建筑面积为准。被搬迁人不能提供相关证书、文件、司法文书,应予补偿的,由有资质的测绘机构实地测量土地使用面积或房屋建筑

面积后,村(居)两委员会研究提出初步认定意见,经公示无异议后报街道单独或与区(市)相关部门共同审核。

改造这样实施补偿

城中村改造过程中,选择房屋补偿的,可选择以合法宅基地面积为基准或以合法宅基地上房屋为基准进行补偿,安置面积为应安置面积与优惠价购置面积之和。由各区(市)结合辖区实际确定安置方式。选择以合法宅基地面积为基准补偿时,应安置面积以宅基地面积为基本计算依据,可考虑合法二层及以上面积和一定比例的公摊补助(系数一般不大于上述面积之和的12%);可结合搬迁时限要求,给予一定比例的奖励面积(一般不大于30平方米)。由各区(市)结合辖区实际确定。选择以合法宅基地上房屋为基准补偿时,应安置面积为合法宅基地正房间数乘以相应的系数(一般不小于每间35平方米,不大于每间45平方米);或为房屋合法建筑面积,同时可考虑增加一定住房改善面积(一般不大于10平方米)。由各区(市)结合辖区实际确定。应安置面积还应结合回迁安置建筑采用多层、高层情况由各区(市)根据实际情况进行具体细化。实际安置面积大于应安置面积的,差额部分由被搬迁居民按优惠价格购买;实际安置面积小于应安置面积的,差额部分由搬迁主体对被搬迁居民货币补差。差额部分宜控制在20平方米以内。具体优惠价格和货币补差标准由各区(市)结合辖区实际确定。

选择货币补偿的,货币补偿总金额以应安置面积为基本计算依据,具体为被搬迁人应安置面积乘以搬迁范围周边同类房屋评估单价计算的金额,同时可考虑奖励面积、宅基地上附属物评估值。选择房票补偿的,除货币补偿金外,各区(市)可结合辖区实际实施政策性奖励。房屋补偿或货币补偿费用还包括房屋搬迁补助费用,主要有搬迁费、临时过渡费、按时搬迁奖励等。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 徐美中

“数字家庭”助力好房子好小区建设

2024年青岛市数字家庭技术发展推介会成功举办

本报6月18日讯 数字家庭作为数字经济的重要组成部分,正在成为新时代催生新质生产力、撬动经济社会发展的重要引擎。6月18日下午,青岛市住房和城乡建设局与市北区政府联合主办的2024年青岛市数字家庭技术发展推介会在市北区纺织谷人工智能国际客厅举行,标志着数字家庭理念在青岛市的进一步普及与应用。

在“住福青岛 智慧生活”的主题引领下,本次活动旨在推进青岛市住建领域的全方位数字化转型,助力好房子、好小区、好社区、好城区的建设。数字家庭技术将成为提升居民生活质量的重要工具,市北区将全力支持数字家庭的深耕发展,为市民提供最优的政策支持、最全的场景支撑、最周到的服务体验。数字家庭已成为评价住宅质量的重要标准之一。随着经济社会的发展,居民对住房的需求从简单的“有没有”逐步转向“好不好”。数字

家庭的普及和应用将通过城市更新和消费品更新政策,推动住宅质量的提升和智能家居消费需求的不断增长,从而提升市民的生活品质。

本次推介会吸引了众多数字家庭建设领域的行业巨擘和标杆企业参与。华为以其在全屋智能领域的应用为例,展示了数字家庭在青岛智慧城市建设中的重要作用。中建科工集团展示了钢结构装配式建筑在数字家庭建设中的先进应用,致力于打造高品质的智能住宅。青岛联通则展示了其全屋光纤网络的覆盖和应用,为居民提供高速稳定的网络体验。

市北区作为青岛市中心城区和人口大区,提出了“八大应用场景”的数字家庭建设方案。包括数字家庭与新建房屋、双碳减排、历史城区更新、公建配套、老旧小区改造、大物管、智慧医疗和智能融合等多个场景,旨在通过科技创新和政策支持,促进数字家庭理念在城市生活中的全面普及和应用。市北区

的数字家庭发展策略不仅关注新建项目的数字化要求,还着眼于节能减排、历史文化保护、公共设施升级、老旧社区改造等多个方面,力求通过数字科技的赋能,提升城市居民的生活质量和幸福感。

数字家庭的普及需要市场推广和居民的积极参与。在政府和企业的共同努力下,市北区正在制定更多的政策措施和市场激励机制,以推动数字家庭理念的落地和实施。居民的参与和反馈也是数字家庭建设的重要组成部分,通过充分调研和社区互动,促进数字家庭在实际生活中的普及和应用。数字家庭不仅仅是智能家居的延伸,更是城市发展智能化的重要载体和标志。未来,市北区将继续致力于数字家庭技术的创新与应用,推动城市治理的智能化和人居环境的提升,为居民创造更加便利和舒适的生活空间。(观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 鲁继青 于波)