

核心
阅读

一直以来，周口中心城区发展缓慢，老城区约40%的面积为棚户区、城中村，因房屋老化带来的安全隐患，吃水、通行和卫生环境等诸多问题常年困扰着当地群众，老城区提升改造，对改善民生意义重大。2012年底，周口市委、市政府启动了旧城和城中村改造三年行动计划，决定利用三年时间，改造棚户区和城中村38个，改造户数20421户，完成房屋动迁面积546.6万平方米。通过改造一批棚户区、城中村，使城市面貌和人居环境得到较大改善，实现旧城、新区共建共赢的良好局面，提升中心城区综合承载能力，增强中心城区的辐射和带动能力。



文昌大道某小区娱乐设施齐全

中心城区：挥别城中村 崛起新都市

□晚报记者 彭慧文/图

城中村的“困惑”

老城区提升改造，主要是改造棚户区和城中村。

城中村泛指在城市建成区内被城市建设用地包围，但在土地权属、户籍等管理体制上仍然保留着农村模式的地区。棚户区指城市规划区内国有土地上，使用年限久、房屋质量差、基础设施配套不齐全、交通不便、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差的区域以及城中村。实施棚户区和城中村改造的根本目的是改善群众的居住条件，兼顾完善城市功能、改善城市环境。

由于周口是典型农业大区，撤地设市较晚，城市规划建设滞后，基础设施欠账较多，城市面貌差，尤其是中心城区城中村、村中城交错并存，作为区域性中心城市规模小、品位低，辐射带动能力弱，与千万人口大市不相适应，亟须对老城区进行提升改造。

目前周口中心城区建成区约40%为棚户区、城中村，这些区域配套设施不到位，城市功能不完善，居民长期受吃水、通行、排水、安全和环境等问题的困扰，出行不便，环境不好，生活质量不高，群众要求改造呼声高。

改造大幕全面拉开

对此，周口市委、市政府把老城区改造提升到战略高度研究部署，2012年底，旧城和城中村改造三年行动计划启动，拉开了我市中心城区旧城和城中村改造攻坚战的大幕。

中心城区计划利用三年时间改造棚户区和城中村38个，改造户数20421户，完成房屋动迁面积546.6万平方米。

三年行动计划明确提出：以改善市民居住条件和完善城市功能为目的，按照先易后难、先紧后缓、梯次推进的原则，力争通过三年努力，基本完成中心城区旧城和城中村改造工作。

2013年是三年行动计划的开局之年，中心城区2013年计划实施棚户区（城中村）改造项目20个，完成房屋面积征迁400万平方米。具体情况为：川汇区房屋征迁面积160万平方米，改造项目10个；市经济开发区房屋征迁面积90万平方米，改造项目4个；东新区房屋征迁面积90万平方米，改造项目4个；周口港口

物流产业集聚区房屋征迁面积50万平方米，改造项目1个；铁路工矿棚户区改造项目1个，房屋征迁面积10万平方米。

截至目前，在20个改造项目中，已开工15个，共计完成房屋征收面积114.6万平方米。其中川汇区10个改造项目已启动9个，完成房屋征收面积82.2万平方米；东新区4个改造项目已启动2个，完成房屋征收面积18.82万平方米；经济开发区4个改造项目已启动2个，完成房屋征收面积10万平方米；港口物流产业集聚区一个改造项目也已启动，完成房屋征收面积3.6万平方米。

川汇区9个项目正在进行时

作为老城区改造主力的川汇区，2013年，已经启动的9个改造项目依次为：

川汇区文昌大道综合改造项目。文昌大道综合改造工程位于中州大道与大庆路之间的文昌大道两侧，全长2.6公里。目前已拆迁1800户28.4万平方米，安置A区15栋576套6.3万平方米已入住；安置B区19栋1047套主体已基本竣工，正在进行水、电、路、绿化等配套设施建设；安置D区7栋387套主体工程已竣工，配套设施已基本完成；B区三期已拆迁完毕，目前正在办理各项建设手续。

川汇区人民公园及周边综合改造项目三期。省保障性安居工程安置房200套已开工。该项目位于七一路以北，常青路以东，目前，已拆迁288户6.3万平方米；安置A区402套主体已封顶，安置B区正在基础施工。

川汇区沙北滨河棚户区。该项目位于沙颍河以北，文昌大道以南，目前指挥部已成立，调查摸底已完成，《征收补偿安置方案》正在征求群众意见，社会稳定风险评估已完成。异地安置区安置E区227户5.1万平方米已拆迁完毕。安置E区574套正在基础施工。

川汇区丰华园。省保障性安居工程安置房100套已开工。该项目位于芙蓉路以西、七一路以北。目前，310户8.2万平方米房屋拆迁完毕。安置区2栋216套已开工建设。

川汇区聚通商业街。项目位于皮坊街以南，中州大道以东。目前已拆迁255户5.1万平方米，异地安置区金泽园安置区2栋108套正在主体施工。原地安置区手续正在办理，即将开工建设。

川汇区贾鲁河东街坊棚户区。该项目位于建设大道南侧，贾鲁河东侧，中州大道西侧。目前《征收补偿安置方案》已制定，正在入户征求

意见。项目区域内河南汇丰纸业有限责任公司5万平方米的厂房基本拆除完毕。

川汇区永盛家园。该项目位于汉阳南路东侧。目前203户3.1万平方米已拆迁完毕。

川汇区鸿安馨景家园。

川汇区华耀城。省保障性安居工程安置房400套已开工。该项目位于周口大道以东，周淮路以北。目前已征收6万平方米，安置区400套已开工建设，各项建设手续正在办理中。

改造面临重大历史机遇

2013年7月，国务院出台了《关于加快棚户区改造工作的意见》，计划用5年时间改造各类棚户区1000万户，《意见》将棚户区（城中村）改造安置房建设统一纳入到保障性住房体系。

鉴于此，棚户区（城中村）改造安置房项目建设在建设用地、税费减免、投资融资等方面享受保障性安居工程优惠政策。这一政策的出台，为城市棚户区（城中村）改造，尤其是像周口这样欠发达的城市，带来了难得的历史机遇。如果周口不抓住这个机遇实现城市品质的提升，还要被甩在很多城市的后面。

未来五年将按规划稳步推进

根据省保障性安居工程工作领导小组和省政府的统一部署，我市编制完成了《周口市2013~2017年棚户区（城中村）五年改造规划和年度计划》。其中，中心城区的改造规划和年度计划是在三年行动计划的基础上，按照棚户区（城中村）项目全覆盖的目标编制，改造项目和拆迁面积有了大幅增加，任务艰巨，将坚持先易后难、先紧后缓、梯次推进的原则，逐年予以实施。

市委、市政府将旧城和城中村改造工作纳入重要议事日程，主要领导多次进行调查研究，听取改造工作进展情况，研究解决改造工作中存在的困难和问题。今年成立了市委常委、市政法委书记朱家臣任指挥长的老城区改造提升建设指挥部，中心城区“四区”政府（管委会）为改造工作责任主体，负责旧城、城中村、棚户区改造的具体实施工作。

围绕旧城和城中村改造，本着“招大商、招强商”原则，近期我市相继引入了华耀城、碧桂园、中建地产等国内知名品牌企业进入周口，

以这些企业为龙头，实施大规模连片式棚户区（城中村）改造；积极与农业银行、建设银行等多家金融部门洽谈合作，对接周口市棚户区（城中村）改造项目，争取金融部门资金支持；同时，根据改造规划，研究利用国家金融政策，分块分类谋划包装项目，通过利用豫资公司统贷统还平台，拓宽融资渠道，破解资金瓶颈。

市政府把旧城和城中村改造目标任务纳入政府年度工作目标管理，与各区政府（管委会）签订了目标责任书。每个项目明确一名区领导作为责任人，将各项责任分解落实到位，明确时间节点要求，建立工作台账，倒排工期，狠抓落实，确保改造项目按计划推进。另外，以推进项目进度为目标，制定督查工作方案，联合市委、市政府两办督查室，加强对改造项目的督导督查，将各区项目月进度、累计进度等情况进行通报，评比排序，奖先惩后，督促项目推进。

房屋征迁安置公开补偿政策

棚户区（城中村）改造能否顺利实施，关键看房屋征迁。

为保证改造工作顺利推进，在制定改造实施方案时，必须首先考虑改造范围内群众的安置工作，按照先安置后改造的思路开展工作，确保被征收房屋的群众和职工能够及时迁得出、安得住。

据了解，棚户区（城中村）改造实行实物安置和货币补偿相结合，由棚户区（城中村）居民自愿选择。

实物安置是按照原址回迁和异地安置相结合的方案，集体产权房变为商品房，旧房变为新房，房产价值实现翻番的同时，随着村庄变社区、村民变市民，村民还将享受城市生活最低保障和医疗保障等政策，生活环境能得到彻底改善。而且公共绿地、学校、社区服务中心等公共设施一应俱全，群众彻底告别脏、乱、差的居住环境，享受到经济发展和城镇化建设带来的利好。

而对于补偿标准，市政府出台了《周口市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》《周口市城市规划区内集体土地上房屋征收与补偿安置办法（试行）》等政策，明确了有关标准，使群众利益最大化；对经济困难、无力购买安置住房的棚户区居民，可以通过提供租赁型保障房等方式满足其基本居住需求，或在符合有关政策规定的条件下，纳入当地住房保障体系系统解决。



改造后的文昌大道整体鸟瞰图

加速开展“十大建设”会战 强力推进中心城区发展