



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、交通不便利、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,与千万人口大都市不相适应,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 and 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;周口物流产业集聚园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套主体工程已基本竣工,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,改造项目和征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筹解决。



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