

一朝清零 托起居民“安居梦”

市北区 10 年来启动的 226 个棚改征收项目春节前实现全面清零

随着最后两户棚户区剩余户完成签约,市北区 10 年来启动的 226 个棚改征收项目在春节前实现全面清零。近日,记者采访市北区收尾清零专班,了解在收尾清零中的幕后故事。

征一栋楼 系三代情

2022 年一天的凌晨两点钟,即墨路街道三楼会议室仍是灯火通明——市北区 536 收尾清零专班正带领相关部门会同街道征收专班推进刘子山别墅群内一户居民的征收工作。

据即墨路街道负责人介绍,在刘子山建筑群中,有一栋“特殊”的别墅。这户别墅位于 2016 年启动的甘肃路一期征收项目范围内,是该片区面积最大,也是最后一户征收户。该户原为 5 人共有产权,唯一健在的产权人已 80 多岁高龄,目前共有继承人多达 10 余位,分布在上海、山东等地长期居住,常年互无联系,签约十分困难。对于街道来说,解决好这户房产的征收问题,困难重重。

对此,街道依托网格党组织组建起以党员为骨干的攻坚冲锋队,设立政策咨询组、矛盾调解组、信息采集组等攻坚小组,在网格中解决群众困难。经过多番查找联系,街道终于全面摸清理顺居民家庭关系、社会关系、房屋历史原因等要素,通过信件、电话、微信、视频等多种途径约谈各个继承人,为其讲明征收政策,详细记录征收诉求,全力满足合理诉求,使其尽快达成一致意见。

“这一户涉及的继承人很多,尤其有三位常年居住于中国台湾,他们对大陆的征收政策完全不了解,我们就第一时间将征收政策和补偿依据邮寄至中国台湾,并多次耐心积极与继承人和其律师沟通交流,为其答疑解惑,多次沟通交流终达成一致。”即墨路街道工作人员说。

除此之外,针对几位继承人家庭生活困难的情况,街道工作人员在生活上也提供了关怀帮助,在传统节日时,送去温暖的节日问候,使之感受到街道想为其解决问题的信心与决心,有效缓和居民情绪。街道工作人员透露,商谈期间,考虑到刘子山别墅改造的重要性和紧急性,市北城建局与街道共同研究以房屋“多数决”的方式进行办理。办理过程中房屋实住人多次思想反复,对补偿协议咬文嚼字,提出各种修改要求,无法完成前期保证的交房事宜。“历经 40 多轮协商,多次耐心安抚,最终该户居民被政府的诚意所打动,顺利搬家并交房。”

刘子山别墅修缮完成

记者从市北区了解到,刘子山别墅群位于上海路—武定路历史文化街区内,是 2022 年青岛实施城市更新和城市建设三年攻坚行动的重点区域。上海路—武定路历史文化街区集中建设于二十世纪二、三十年代前后,刘子山别墅群便位于该街区内,且是目前青岛除八大关外,唯一一处大体量、成片区的别墅群。对刘子山别墅群的改造更新不仅能重现完整的近代城市建筑风貌,展示集中、日、



修缮完毕的刘子山别墅。

德式建筑之精华的别墅群,更有利于讲述好青岛民族资本启蒙发源史和中西文化交流发展史,对于青岛乃至世界文化发展具有重要意义。

2021 年 3 月,青岛市自然资源和规划局发布了《市北区上海路—武定路历史文化街区有机更新项目——刘子山别墅群修缮更新方案批前公示》。其实早在 2020 年,市北区便正式启动了刘子山别墅群的保护修缮工作,进行前期准备。“别墅群年久失修,较为破败,院内搭建、加建情况严重。在项目动工之前,团队做了大量准备工作,对建筑史料进行整理,组织建筑、文史和规划专家召开评审会,依据风貌建筑的保护级别,反复论证研究规划设计方案。”环海湾集团历史城区项目土建工程师徐洪军介绍。

在刘子山别墅群中,市北区选定武定路 18 号别墅为样板,最先开启修缮工程。“18 号别墅是最早开始改造的一批,一切都是按照 100 年前的原始图纸进行修缮的。为了还原房顶山花的模样,我们研究图纸的同时考察同时期的建筑,利用三维技术和雕刻机做出钢制模型,再添加钢筋、灌注混凝土做出山花。仅是做这个小小的山花就花费了半个月时间。”徐洪军说。

近日,记者从环海湾集团了解到,刘子山别墅群全面完成建筑修缮。已经修缮完工的别墅红瓦黄墙、墨绿色的窗户,老青岛的韵味呼之欲出。施工人员对墙体从一层到阁楼进行了通体加固,确保中间没有断点;参考别墅遗留下来的老门窗及历史图纸恢复木质门窗,并增加密封条、安装双层中空玻璃,保证其气密性及保温性能;根据原屋架结构鉴定结合实际情况,更换、修补、加固整个木屋架……至于别墅群将作何用途,具体方案还在规划。“可以预见的是,未来整个别墅群将完全打开,设置地上停车位,打造一个花园式、开放式园区。”项目相关负责人说。

最大限度还空间于民

棚户区改造既是改善民生的“托底”

工程,也直接关系到城区的转型升级和品质提升。据了解,新市北区成立初期,共有棚户区居民约 4.9 万户,旧房建筑面积约 165 万平方米,占市内三区的 70% 多。“房屋征收清零工作是城市建设更新的重要环节,只有征收项目完成清零,才能盘活土地存量,释放发展空间。”市北区收尾清零专班负责人介绍,市北区发起“房屋征收清零攻坚行动”,由区级领导牵头挂帅,集中优势力量成立收尾清零专班,对 2012 年—2018 年棚改征收项目的历史遗留任务全面收尾清零,涉及 536 户居民。

定了就干、干就干成、干就干好。“房屋征收清零攻坚行动”启动后,市北区将清零任务分解到周、措施落实到日,通过“日通报、周调度、月盘点”“分项跟进、挂账督办、对账销号”等有效机制“销号”,最大限度释放土地资源。“市北区棚改剩余户分布在市北区 13 个街道,涉及 74 个征收项目。如果一户未清零,棚户区改造项目就处于闲置状态,难以释放土地资源利用空间和潜力,这对于城市来说是巨大的资源浪费。”市北城建局更新科负责人说。

面对急难险重的攻坚任务,水清沟街道一鼓作气,仅用 7 天将 10 年未解决的大水清沟三期项目全部完成;洛阳路街道不畏阻挠、敢于碰硬,将涉及 3 个自然村的郑州路片区准时清零……这些征收历程只是市北区城市更新和城市建设攻坚行动的缩影,折射出的是“市北速度”中党员干部们“能吃苦、敢担当”的工作作风。

棚改的最终目的是为民谋利,在改善群众居住条件的同时,兼顾完善城市功能、改善城市环境、提升城市品质。对此,市北区创新设置了房屋征收和腾空房屋处置利用专班,积极探索腾空房屋处置利用新模式,研究出台棚改腾空房屋处置方案,努力推动产、住、商一体发展,最大限度还空间于民。

如今,历史性清零的完成标志着市北区进入了城市更新和城市建设的新起点,接下来,市北区将深入总结、系统梳理收尾清零攻坚工作中的有益经验,特别是一些解决难点堵点问题的成功实践,形成可供复制借鉴的经验成果。

/ 延伸 /

历史风貌建筑将导入新业态

作为城市更新和城市建设三年攻坚行动的“一号工程”,市北区坚持以保护、保留、利用、提升为主导,按照 5A 级景区标准对历史城区内的 40 万平方米历史风貌保护建筑进行保护更新。据了解,截至目前,历史城区项目已拆除易州路 25 号、馆陶路 33 号等建筑 5 处,共计拆除建筑面积 1.1 万平方米。历史城区项目一般建筑修缮已完成 3.25 万平方米;风貌建筑主要包含里院、别墅建筑,完成保护修缮共计 8.52 万平方米,其中四方路历史文化街区修缮全面完成,刘子山别墅群全面完成建筑修缮。

待历史建筑保护修缮完成后,将根据街区功能规划,导入产业办公、文化体验、创意零售、特色餐饮、住宿酒店、休闲娱乐等新经济、新业态。除此之外,市北区将聚焦重塑产业与空间关系,重聚历史城区人气。打造“建筑可阅读、街区可漫步、城市可记忆”的全国历史城区更新典范,持续提升历史城区宜居宜业宜游水平。



扫码关注“政青岛”
了解更多详情

本版撰稿摄影
观海新闻/青岛早报记者 刘文超