

城中村改造新规公开征求意见

明确改造范围、改造模式、改造程序和补偿标准等方面

早报6月19日讯 为积极稳步推进城中村改造,改善人居环境、提升城市形象,日前,市住房和城乡建设局起草了《关于积极稳步推进城中村改造的实施意见(征求意见稿)》(以下简称《实施意见》),并公开征求社会意见。其中不仅对城中村改造模式、改造程序提出了具体要求,同时还详细规定了搬迁补偿标准等方面。

改造范围

对于城中村的改造范围,《实施意见》提出,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。

补偿标准

对于大家普遍关心的补偿标准,《实施意见》明确规定,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,

改造模式

分3种

拆除新建模式

《实施意见》提出,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

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

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。

制图 王亮

村(居)两委会议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。

具体补偿标准如下:

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。

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。

另外,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/青岛早报记者 刘鹏)

购买新建绿色商品住宅 公积金贷款可上浮20%

我市出台新政支持城乡建设绿色低碳发展 九大类项目可获绿色金融支持

早报6月19日讯 6月19日,市政府新闻办召开政策例行吹风会,介绍《绿色金融支持城乡建设绿色低碳发展》相关情况。

记者从吹风会上了解到,青岛市继续推进绿色生态城区(镇)建设,在上合示范区、青岛自贸片区、中德生态园、国际邮轮港区、崂山大北海片区规划建设5个绿色生态城区和张家楼、夏格庄两个绿色生态城镇,打造全国首个零碳社区奥帆中心,推动形成中德未来城零碳试验区样板。注重以绿色金融为支撑的推进模式,引导金融机构加大对绿色低碳项目的融资支持,落地全

国首张“减碳保”建筑节能保险保单,发放山东首单附带“绿色建筑性能责任保险”的绿色项目贷款。同时全面推广绿色低碳建筑,从规划、设计、施工、运维全过程推广绿色建造,建立完善绿色建筑全过程管理体系,规模化推广星级绿色建筑和超低能耗建筑,在政府采购工程中全面推广应用绿色建材,采用“先干后奖”的市场化机制推进既有建筑节能改造。

绿色金融对城乡建设绿色低碳发展的支持范围聚焦服务于绿色城市建设、智能建造、城乡建设领域碳达峰以及为人民群众提供更舒心

满意的好房子、更高效便捷的基础设施,鼓励相关市场主体根据需求选用绿色金融服务,支持金融机构提供优质的绿色金融产品。主要包括星级绿色建筑、超低能耗建筑、装配式建筑的开发建设、既有建筑节能及绿色化改造、绿色建材生产、建筑垃圾资源化利用、星级绿色建筑消费、绿色基础设施建设、绿色生态城区(镇)创建等九大类绿色低碳项目。

针对绿色城市的发展,在购房信贷方面,也有相应的政策扶持。在授信额度方面,根据住房城乡建设主管部门出具的认定意见,对居民购买我

市新建高品质住宅或达到现行绿色建筑评价标准一星级及以上等级的新建商品住宅,申请住房公积金贷款的,可按家庭申请贷款时计算的可贷额度上浮20%确定。例如购买我市新建商品住房达到绿色建筑评价标准一星级的多子女家庭,若夫妻双方均符合我市住房公积金贷款条件,缴存职工家庭最高贷款额度为80万元,使用多子女家庭公积金贷款支持政策上浮20%,可贷额度上浮至96万元,再叠加高品质住宅、绿色建筑支持政策,可贷额度再上浮20%,家庭公积金贷款最高额度可达115万元。

(观海新闻/青岛早报记者 刘鹏)