

关注“城中村改造”

日照：城中村改造坚持让利于民

拆迁腾空土地出让收入主要用于村（居）民补偿安置

□记者 吕光社
见习记者 丁兆霞 报道

本报日照讯 “坚持让利于民的原则，成熟一片，改造一片”，“每户还建安置面积原则上不超过180平方米”，“安置用地建设要适当降低建设强度，提高居住舒适度”……7月10日，日照市政府印发《关于加快推进城中村改造的意见》（以下简称《城中村改造意见》），明确提出城中村改造的基本原则、优惠政策以及城中村改造的实施主体。

为进一步优化城市布局，改善城市环境和居民生产、生活条件，加快城镇化进程，新出台的《城中村改造意见》提出，将城中

村改造纳入城市棚户区改造范围，充分依托国有城投公司等平台，统一拆迁，集中安置，确保稳步推进。同时要求，坚持依法依规与协议拆迁相结合，以协议拆迁为主，坚持让利于民的原则，成熟一片，改造一片，确保城中村改造成为民心工程。区政府（管委）是城中村改造的实施主体，组织拆迁、补偿、安置。被拆迁村（居）民的补偿安置方案，经村（居）民会议或村（居）代表会议讨论通过，报区级领导小组批准，向市领导小组备案后组织实施。

为让利于民，《城中村改造意见》提出，拆迁腾空土地优先保障村（居）民安置

用地。安置用地建设要适当降低建设强度，提高居住舒适度，安置区有关规划设计方案须经村（居）民代表会议讨论通过。拆迁腾空土地出让取得的收入，扣除国家规定必须计提的专项资金（基金）后，主要用于改造村（居）民补偿安置。市政府不再统筹和分成，对预留地和其他建设用地出让收入全部留给区政府（管委）和村（居）。

《城中村改造意见》还出台了一系列规范费用方面的优惠政策，支持城中村改造。其中，改造村居办理集体土地征收为国有土地及土地的转用、出让等手续，免收市级及以下各类行政事业性规费。安置房建设，除供

热、供水、排水、燃气配套费外，其他各项市级行政事业性收费、政府性基金和防空地下室易地建设费全部免收；供电设施工程建设费，按每平方米85元的标准收取。

为破解城中村改造资金瓶颈问题，《城中村改造意见》提出四个方面的融资政策。一是土地出让收入可作为城中村改造的启动资金。二是充分利用国家开发银行、农业发展银行等国家政策性银行向棚户区改造增加投资的机遇，支持国有企业争取棚户区改造专项优惠贷款。三是积极争取国家、省棚户区专项扶持资金。四是鼓励和引导有实力、信誉好的民营企业参与城中村改造。

出台高含金量改造政策 列出改造时间表 改串联审批为并联审批

啃下老城改造“硬骨头”

核心提示

俗话说，安居才能乐业。近年来，随着城市建设步伐的加快推进，日照市陆续捧回了联合国人居奖、全国环保模范城市、全国绿化模范城市等多个重量级牌子。但作为一个从县城脱胎而来的新兴城市，城中村问题是日照避不过去的难题。截至目前，全市还有62个城中村没有改造，12.7万群众还居住在城中村，而且随着工作的推进，所剩多是些难啃的“硬骨头”，改造难度越来越大。

为加快推进城中村改造，7月13日，日照市组织召开了市区城中村改造工作现场推进会议，涉及城中村改造的村居社区负责人全部出席，面对面看现场、听汇报、提要求。市政府还专门下发《关于加快推进城中村改造的意见》、《关于促进房地产市场平稳健康发展的意见》，动员全市各级掀起城中村改造热潮，坚决啃下城中村改造的“硬骨头”。

□ 本报记者 吕光社
见习记者 丁兆霞
本报通讯员 郑伟刚



□李骁龙 报道

▲改造后的东港区秦楼街道高家岭村。

瓶颈——

村居改造难度加大

在去年党的群众路线教育实践活动中，日照市委市政府相关领导在走访群众听取意见时，有市民不客气地指出，日照市像是“破毛巾镶金边”，新市区整洁靓丽，老城区破破烂烂，不符合日照的发展形象，希望能尽快对老城区城中村进行改造升级。

这番话，不中听，却真实道出了日照市新老城区发展不平衡的矛盾。从一个县城脱胎而来的日照市，在2007年启动城中村改造之前，主城区共有120个城中村需要拆迁改造，说是“城中村”更像是“村中城”，改造任务极为繁重。

近年来，随着城市建设步伐不断加快，城中村改造取得了很大进展，日照城市功能和品味有了很大提升，市容市貌有了很大变化。目前，有34个村基本完成了改造任务，24个村正在改造，8941户、2.8万城中村居民告别了世代居住的旧村子，老房子，住进了宽敞明亮的楼房，成了真正意义上的市民。

但是，随着工作的推进，当前的城中村改造遇到了瓶颈制约。一方面，大多数区位好、土地多、效益高的村居改造完了，剩下的多数是区位差、土地少、效益低、村情较为复杂的村，改造的难度越来越大。另一方面，由于近两年房地产市场逐渐走低，改造效益不像以往那么可观，村居、企业积极性下降，城中村改造也受到了影响。

截至目前，全市仍有62个城中村没有改造，4.1万户未拆迁，占城中村总户数的65%；有

12.7万群众还住在城中村里，占建成区总人口的17%，且新老城区发展不平衡的矛盾突出。特别是尚未改造的城中村，大部分基础设施配套不完善，不通暖、不通燃气，没有雨污分流设施，污水横流，垃圾遍地，居民住在城市里，却享受不到市民的待遇。

对此，日照市市长刘星泰在会上特别强调：“决不能自己住着宽敞舒适的房子，却把群众撇在一边。要坚决啃下一批城中村改造的‘硬骨头’，打好城中村改造攻坚战，让群众的生活大变样。”

利好——

政策出炉全力推动

“这个城中村改造意见‘含金量’很高，居民安置补偿标准不变，土地出让收入还全部让利于区和村居，移步补缺，政府兜底，责权利统一，再推不下去就说不下去了！”市区城中村改造工作现场推进会议散会后，东港区秦楼街道党委书记张守忠告诉记者，这次会议一方面让他吃了“定心丸”，另一方面让他感觉身上的担子更重了。

张守忠所说的意见，是日照市政府出台的《关于加快推进城中村改造的意见》。这个意见以其极高的“含金量”，被社会各界所关注。譬如，《意见》释放出“一稳两放”的政策利好。“一稳”，就是稳定对拆迁户的安置政策。根据城中村基本上是平房的实际，确定每户拆迁还建面积原则上不超过180平方米；同时要求适当降低安置用地建设强度，配套搞好教育、医疗、商超

等基础设施和公共服务设施，让乔迁新居的城中村居民生活得更加舒适方便。“两放”，就是对城中村改造拆迁腾空的土地出让收入、村居原有预留地和其他建设用地出让收入，市政府不再参与分成，留给区政府、管委和被改造村居。

除土地政策的利好之外，还有诸多规范减免。如，安置房建设，除供热、供水、排水、燃气配套费外，其他各项市级行政事业性收费、政府性基金和防空地下室易地建设费全部免收，等等。

一边是最大限度地让利于民调动基层积极性，一边是最大限度地拓宽融资渠道破解城中村改造资金难题。在近年来已争取中央和省棚户区改造专项扶持资金8亿多的基础上，今年，日照市又专门成立了棚户区改造工作融资领导小组，由城中村改造领导小组办公室负责项目牵头工作，市财政、发改、规划、国土、环保等有关部门配合，争取国家和省政策资金的扶持。同时，依托市财政融资平台，充分利用国家开发银行、农业发展银行等国家政策性银行向棚户区改造增加投资的机遇，支持国有企业争取棚户区改造专项优惠贷款，鼓励在区政府（管委）辖区内组建多个国有融资平台。继续鼓励和引导有实力、信誉好的民营企业参与城中村改造，积极探索PPP等城中村改造新模式，以多条腿走路，缓解政府建设资金的不足。

啃下城中村改造的“硬骨头”，日照还将在审批环节“多配钥匙少上锁”。对涉及城中村改造的审批，加快推进“五项审批”（立项、规划、环评、用地、节能和建设）和“四证一书”（项目选址意见书、建设用地规划许可证、国有土地

使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证）实行“串联”改“并联”，力求让基层少进几个门、少盖几个章，推动城中村改造审批全面提速。

推进——

今年重点完成拆迁1400户

市区规模最大的商业区域拆迁改造工程东关北路商业街项目，已完成拆迁量90%以上，完成商业及住宅楼主体72万平方米，其中安置面积18万平方米，安置楼将于今年年底前交付使用；五里片区搬迁改造项目，2013年4月启动签约，当年完成全部民房搬迁，目前东五里、西五里安置区主体全部竣工，正在进行内外墙装修和配套建设，整个项目计划今年年底前建成并交付群众回迁入住……

日照市城中村改造攻坚战已悄然打响，在一个个忙碌的施工现场，拆迁安置全力推进。记者从日照市住建局了解到，2015年，日照市将重点推进青岛路片区、青日连铁路沿线片区和奎山街道小庄社区等村居拆迁改造，完成房屋拆迁1400户。

同时，完成50万平方米安置楼建设，其中老城区建设26万平方米，石臼城区建设7万平方米，新市区建设10万平方米，开发区建设7万平方米。由东港区政府、日照经济技术开发区管委、山海天旅游度假区管委组织实施。

每一个城中村居民都有一个换新房的梦。不久的将来，住在这些村居里的居民，就将在幸福的期待中迎来梦想成真的那一天。

12条楼市新政 稳定房地产市场

□见习记者 丁兆霞 记者 吕光社 报道
本报日照讯 在房地产市场普遍低迷不振的形势下，7月8日，日照市政府印发《关于促进房地产市场平稳健康发展的意见》（以下简称《意见》），以12条楼市新政，稳定房地产市场，释放扩大住房投资和消费的强烈信号。

为减轻企业和购房者的负担，《意见》对部分收费政策进行了调整。譬如，以一年为限，调整了建设工程部分的收费标准和土地房屋登记颁证环节有关收费标准。包括：墙改基金收50%缓50%；免收建设工程基础设施配套费中的中小学配套费、社区配套费；建设工程交易服务费减半收取；房地产开发项目的建设规划技术服务费、建设工程规划技术服务费减半收取；新建多层、高层住宅小区的供配电设施工程建设费在现行标准的基础上下调9元/平方米；开具无房证明的，房屋档案查询费免收等。同时，取消了新增建设用地城市基础设施配套费、卫生押金和雷击风险评估费。

《意见》指出，将尽快编制全市住房建设规划及年度实施计划，因地制宜确定保障性住房和商品住房的供应比例，并将各类棚户区改造纳入住房建设规划及年度实施计划。同时，加强住房用地年度供应计划编制，合理确定商品住房用地供应规模，对保障性安居工程和棚户区改造年度任务所需用地应保尽保。

《意见》还通过调整商业贷款和公积金贷款首付比例、调整营业税起征年限，支持居民自住和改善性住房需求。提出，对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%。缴存职工家庭使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金贷款购买普通自住房，最低首付款比例为30%。个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

市区居民用水 拟实施阶梯水价

□记者 吕光社 见习记者 丁兆霞 报道
本报日照讯 7月15日，日照市物价局组织召开水价改革听证会，对市区内居民用水阶梯水价制度、非居民超计划用水累进加价制度、调整污水处理费和水资源费标准及下游终端水价与国家调整上游价格联动联动制度5项内容进行了公开听证，并首次在“日照物价”官方微信、新浪官方微博同步现场直播。

记者从听证会上获悉，日照市拟对市区“一户一表”居民实施阶梯水价，主要针对阶梯用水量进行设置，但阶梯水价的实行对日照80%以上的家庭影响较小。据日照市居民用水量和覆盖率的调查统计显示，日照80%的覆盖率对应的年用水量为114立方米/户，低于拟定的第一阶梯居民用水水量标准。实施阶梯水价后，第一阶梯基本水价维持不变，仅按照国家政策规定上调0.25元污水处理费和水资源费。按照每户年用水量114立方米计算，每年仅增加28.5元费用。方案还明确，直管到户实行阶梯水价后，二次供水费用由供水企业承担，这意味着广受争议的二次供水费彻底取消。

本次水价改革方案的一大亮点是，通过阶梯水价制度和非居民超计划用水累进加价制度，以多用水多付费为原则，力促全民节约用水。例如，在保障居民基本用水需求下，拉开阶梯水价，第一阶梯综合水价为3.06元/立方米，第二阶梯综合水价为3.94元/立方米，而第三阶梯综合水价达到6.58元/立方米，是第一阶梯水价的两倍多。

本次拟定方案对污水处理费、水资源费执行小幅度上调。为充分考虑居民承受能力，日照市污水处理费和水资源费执行国家规定的最低标准，并采取“分步实施，按时到位”的原则。2015年底前，全市范围内地表水水资源费由每立方米0.3元调整为0.4元，地下水水资源费由0.8元调整为每立方米1.5元。同时，实行下游终端水价与国家调整上游价格联动联动制度。自2015年后，凡上游调整价格，如国家调整水库原水价格、污水处理费标准、水资源费标准，终端供水价格进行同步调整（实行价格听证除外）。

上半年“蓝天白云” 天数达144天

□见习记者 丁兆霞 报道
本报日照讯 7月15日，记者从日照市环保局召开的新闻发布会上了解到，上半年日照市“蓝天白云”繁星闪烁”天数144天，同比增加21天。发布会上同时公布了上半年日照市在水环境质量、总量减排、查处环境信访等方面的情况。

据悉，国家考核的4项污染物指标中，2014年，二氧化硫年度减排率11.3%，“十二五”累计减排率24.3%，“十二五”任务目标完成率157%，提前完成“十二五”减排任务；全市化学需氧量年度减排率7.9%，“十二五”累计减排率11.4%，“十二五”任务目标完成率97%；氨氮年度减排率7.9%，“十二五”累计减排率10.1%，“十二五”任务目标完成率85%；氮氧化物年度减排率9.7%，“十二五”累计减排率15.5%，“十二五”任务目标完成率90%，均达到“十二五”减排进度要求；至目前，全市共立案处罚环保案件118起，结案37起，罚款总额637.7万元，移交公安涉嫌环境污染犯罪案件19起。受理环境信访事项1301件，全市环境信访案件查处率达100%，严厉打击了环境违法行为，有效回应了群众的期盼。

相关链接

“龙须沟”里拆出的幸福生活

□ 见习记者 丁兆霞
本报记者 吕光社

两处旧平房置换了四套楼房，自己和老伴住一套，两个儿子一人一套，剩一套租出去，每月有一千多块钱的收入。说起现在的生活，68岁的贺召启说：“现在特别知足，有了新房子，改善了居住条件，每月还能增加家庭收入。”

贺召启是东港区石臼街道原白石十村（现文化路社区）城中村改造的600多户受益居民之一。2012年，通过城中村改造，他们

一家四口告别了上个世纪八十年代盖的旧平房，搬进了冬有暖气夏有空调的新居。如今，他和老伴闲时到楼下的社区活动中心遛遛弯，抬脚还能到住在附近单元的两个儿子家里看一看，日子闲适而安稳。

不仅居住条件有了明显改善，拆迁安置后，贺召启和其他社区居民一样，享受到了社区提供的各项福利补贴。譬如，物业费全部由社区承担；男60周岁女55周岁以上的老人，每月可享受110元的补贴；年满18周岁的居民每年有1100元的福利，不满18周岁的每年有550元的福利；大病救助社区补贴5000元，等等。

“没有拆迁，就没有居民今天的幸福生活。”

社区党委书记刘利介绍，拆迁前的白石十村与改造后的文化路社区有着天壤之别。改造之前，说城不是城，说村不像村，居民住在城市里，却享受不到市民的待遇。作为一个紧靠海边的村居，这里还地势低洼、排水不畅，就像老舍笔下的“龙须沟”，一下暴雨便是汪洋一片，群众苦不堪言。

贺召启对那时的境况记忆犹新：“一到夏天就操心吊袋，天气预报一说有雨，家家门口都备上沙袋。等真下了暴雨，沙袋根本不顶用，雨水能涨到窗户楼。积水多，苍蝇蚊子就多，走在街上蚊子都打脸……”

这样的状况一直持续到2008年。那一