

主城区棚改货币化安置率超过九成

货币化安置成岛城棚改新思路

□ 本报记者 肖芳

“2015年，青岛主城区完成棚户区改造5500余户，货币化安置率达到了91%。”在青岛市城乡建设委不久前交出的2015年度市办实事成绩单上，这组数字引人注目。

事实上，政府推进多年的城市“棚改”运动，如今正在经历微妙的变化——货币化补偿逐渐被住建部推向棚改安置方式的第一线。为积极响应中央倡导的棚改货币化安置，各地纷纷出台细则，通过实施奖励、购房优惠等方式鼓励货币化安置。在这一过程中，青岛一直走在前列。

货币化安置率超90%

李沧区楼山街道刘家村棚改项目，是2016年青岛启动的第一个棚户区改造房屋征收项目。老村的房屋大多是建于上世纪三四十年代的低矮平房，部分因年久失修几近坍塌。该村共1138户，其中717户被划入青荣城际铁路青岛枢纽工程规划范围内，已经在2015年上半年完成集中签约，剩余421户作为棚户区改造项目，目前正在进行集中签约。

“我的房子是建国前建的，现在根本不能住人了。”刘家村村民刘珂说，自己原先住着一套108平方米的老房子，此次改造中，他选择了货币补偿的方式，评估后补偿款总额为137.8万元。

据相关负责人介绍，刘家村棚改房屋征收，采取货币补偿和异地房屋补偿两种方式，被征收人在规定期限内搬迁腾房的，还会得到相应的补贴。选择货币补偿的被征收人或公房承租人，会获得被征收房屋货币补偿金5%的奖励，不足6万元的按6万元计算。选择异地房屋补偿的，安置房位于李沧区蓝山湾等项目，均为现房，并会安排在6个月内完成选房且给予6个月的过渡费。该项目现在每平方米征收补偿款为7849元，目前已有近90%住户签约，全部选择了货币补偿方式。

这一比例，与全市范围内的数据不谋而合。据青岛市房地产开发管理局住房建设处的统计，2015年青岛大力推进货币化补偿和异地安置，全市计划启动15200户，实际启动房屋征收15700余户，超额完成全年任务，其中主城区5500余户，货币化安置率达到了91%。在这个过程中，市区两级政府总共投入资金130余亿元，使越来越多的棚改户圆了“宜居梦”。

好政策撑起棚改“青岛模式”

如此高的货币化安置率，来源于获得棚改居民认可的补偿政策。青岛市近年来连续出台了一系列棚户区改造配套政策文件，探索出一条棚户区改造的“青岛模式”。

2013年，青岛出台了《青岛市国有土地上房屋征收与补偿条例》。这是国务院颁布《国有土地上房屋征收与补偿条例》后，在全国房屋征收领域出台的第一部地方性法规。

“符合青岛主城区实际，接地气，是这部条例的一大特点。”市城建委相关负责人表示，该条例在制定出台过程中，充分考虑了岛城主城区棚户区居民房屋面积小的现状，提出了一系列优惠政策，确保住房困难居民能够得到更多实惠。

以市北区一处15平方米房屋为例。按照该条例，可保障至45平方米，再加上赠送的公摊面积和相关奖励，足以在周边买到一处近60平方米的新建商品房。

在国家明确棚户区改造中鼓励货币补偿意见后，青岛又于2014年底在全国范围内率先制定出台政策文件，下发了《青岛市主城区棚户区改造房屋征收与补偿办法》。

鉴于主城区就地或就近安置房源不足，该办法对原有政策进行了调整和完善，由原先鼓励就地安置调整为鼓励货币补偿或异地安置。

去年9月，青岛再次突破政策坚冰，配合国家开发银行青岛分行，取消了棚户区改造项目货币补偿不得高于40%的融资限制条件，鼓励居民选择货币补偿方式，通过市场渠道改善住房条件。

在这一系列政策推动下，青岛主城区棚户区改造尤其是货币化安置工作驶入快车道。去年10月，市北区启动鞍北二期项目，不到两个月，该项目所涉899户居民签约858户；选择货币补偿的有823户，占签约总数的96%。

助力楼市去库存

“我的老房子28.56平方米，一共补了74.8万多块钱。在附近的一个小区，能买到一套60

平方米的房子，不用贴一分钱。”市北区阜新路街道居民姜永基说。他所在的棚户区，1500多户居民刚刚完成了搬迁。他想要的房子，是政府帮忙联系的一处商品房。

对于选择货币化补偿或异地安置的棚改居民，青岛采取多项针对性服务举措，帮助其以更低的成本获得更好的新房。针对选择异地安置的棚改户，探索由政府购买库存商品房作为棚户区改造的安置房源，建立棚户区改造安置房源项目库，组织居民自行选定或购买异地安置社会房源；针对选择货币补偿的棚改户，积极联系区位较好、信誉较好的房地产企业，由各级政府统一整合市场存量房源，集中组织

“房产大集”，搭建货币化安置交易平台，鼓励开发企业适当让利、双向选择，为棚改居民选择适宜商品房提供便利服务。

“在实践中，我们总结出了鼓励货币化补偿和异地安置的四大益处。”市房地产开发管理局住房建设处相关负责人表示：有利于疏缓老城区人口拥挤现状，提升城区承载能力；有利于加快区域“腾笼换鸟”步伐，实现布局调整和产业升级；有利于消化房地产市场存量，促进房地产业平稳健康发展；有利于避免就地安置期限过长导致征收成本增加和信访稳定等问题。

事实上，在房地产库存过剩和就地安置

难度大的背景下，提高棚改货币化安置比例，减少建设量，已经成为地方政府棚改安置的新思路。我省2015年出台《加快推进城镇棚户区改造和城乡危房改造及配套基础设施建设的实施意见》，提出2015年至2017年全省改造城镇棚户区110万户以上，货币化安置比重达到50%以上。尽管青岛主城区棚改货币化安置比例早已超过90%，但全市范围内棚改货币化安置比例与50%的目标水平尚有差距。市城建委表示，下一步还将按照相关政策要求，从奖补、信贷等资金支持手段和落户、入学等非资金手段两方面入手，进一步提高棚改货币化安置比例。

楼市成交创新高

新建商品住房和二手住房成交18.92万套

□ 本报记者 白晓

去年，青岛市新建商品住房和二手住房成交共计18.92万套，创下了年度成交的历史纪录。随着开发商低价走量、刚需释放以及利好政策预期等因素的叠加，今年岛城楼市有望保持旺销态势。

新房销量同比增近四成

统计数据显示，2015年度青岛市新建商品住房共计销售13.36万套，同比增长39.09%；销售面积1387.86万平方米，同比增长43.99%；销售金额1133.28亿元，同比增长49.36%。其中6月至12月，月均销售量在12000套左右，创下历史最好水平。

“去年上半年楼市的表现并不突出，这主要因为不少购房者延续了2014年的观望情绪，期待政府更大力度的调控，希望开发商更大幅度的让步。不过随着‘3·30新政’的出炉，商贷二套房首付降至四成，公积金贷款首付降至二成，青岛楼市态势明朗，大量刚性需求得到有效释放，9月份以来，每月新建商品住宅成交量都保持在万套以上，12月份新建商品住宅成交12853套，达到全年最高点。”房价点评网高级分析师邵凯分析。

在新建商品住房销售火爆的同时，二手房销售量也大幅增长。数据显示，2015年度青岛市二手住房成交5.56万套，同比增长57.02%；成交面积491.82万平方米，同比增长

销售周期回归合理区间

回顾2015年的楼市，“去库存”是贯穿整年的关键词。中国指数研究院数据显示，截至2015年11月，全国已竣工待售的商品住宅面积约为6.96亿平方米，在建未售面积约为4.8亿平方米，待开工面积为8.5亿平方米（以24的容积率计算），全国整体库存约为63亿平方米，按照过去3年平均销售速度来计算，需要5年时间消化。

青岛也不例外，为缓解压力，去年7月，青岛市建委、市国土资源房管局等八部门联合出台《关于优化市场环境促进房地产市场平稳健康发展的意见》，提出合理安排住房及用地供应规模、调整优化住房及用地供应结构、统筹做好保障性安居工程建设、优化房地产市场发展环境等多项措施。此外，青岛各区市也同步促进住房消费，及时出台相关政策措施，如黄岛区出台“房产新政十一条”，涉及放宽购房落户条件、职工团购住房优惠补贴等，对化解库存发挥了积极作

用。据最新的统计数据显示，在二手房销售量大幅增长的带动下，青岛市商品房库存消化速度明显加快，截至去年12月底，青岛市新建商品住房销售周期为12.5个月，进一步回归正常合理区间，市场供需基本达到平衡。

今年有望保持旺销态势

去年青岛市房地产市场全面回暖，整体呈现“量增价稳”的良性态势，特别是年尾新房销量的“翘尾”也为市场重提了信心。新年伊始，青岛有8家楼盘趁热打铁，赶在春节前入市，其中包含7个纯新盘和1个加推盘。

邵凯分析认为，今年楼市在“去库存”基调下，政策面将趋向宽松，化解产能、拉动需求的刺激政策出台将是大概率事件，旺销态势将会保持。在价格方面，主城区房价下行可能不大，尤其是海景、山景等稀缺资源周边的房源价格依旧有上行潜质，新规划区域房价也有望上升。另外，库存量较大的区域房价上行的压力较大，平稳跑量仍是新一年的基调。

年前，开发商促销力度不减，其中既包括刚需及改善项目，也包括部分别墅等高端项目。“从1月份将开盘的价格来看，开发商都保持着‘低价冲量’的模式。因此，青岛楼市将有望来个开门红。”邵凯说。

青岛鼓励民间资本建停车场

□ 记者 肖芳 报道

本报青岛讯 1月4日，青岛市下发《青岛市机动车停车场建设和管理暂行办法》，规定新建建筑物必须严格按照规定建设停车场，鼓励民间资本投资建设公共停车场，政府将按照不超过其建安成本的25%给予资金补助。新办法将于2月1日起施行，有效期2年。

根据办法，公共停车场建设采取政府投资和社会力量投资并存的模式，企事业单位及个人可依法利用红线范围内的空地、厂房、仓库等自有用地建设公共停车场。为支持新能源汽车发展，办法规定新建住宅停车位应全部建有或预留安装充电设施。大型公共建筑配建停车场、城市公共停车场具有充电设施的停车位不低于规定比例。

《办法》还明确了对新、改、扩建公共停车场的优惠政策。社会力量投资新建单个地上公共停车楼或地下公共停车库泊位数达到100个（含）以上，可配建一定比例的商业建筑面积。社会力量投资建设的机械式立体停车场的停车收费标准由经营者自主确定。公共停车场经营单位新招用持就业失业登记证人员、新安置自谋职业的城镇退役士兵人数符合一定条件的，可享受减免部分税费的优惠。

新规还提出，将智能化停车场管理信息系统建设纳入智慧青岛建设范畴，促进咪表停车系统、智能停车诱导系统、自动车牌识别系统、停车位占用状态识别、移动终端互联网停车系统等高新技术的开发与应用。同时，推广使用一卡通、手机缴费等便捷方式，鼓励车主通过手机查询预约车位并使用电子渠道缴费。

30名最美养老护理员受表彰

□ 记者 张晓帆 通讯员 李庆年 报道

本报青岛讯 1月8日，青岛举行最美养老护理员暨最美养老学院院长表彰大会，刘预役等30名最美养老护理员、张熙凤等10名最美养老院长和参加赴尼泊尔抗震救灾的爱心护理队成员们欢聚一堂，展现奋战在养老第一线的养老服务人员的风采。

去年6月，寻找最美院长和最美养老护理员活动正式启动。青岛市希望通过这项活动，聚焦社会各界目光关注养老服务事业，关注养老服务从业人员，在全社会营造尊老敬老、爱老助老的良好氛围。

十大冬季特色旅游产品发布

□ 记者 张晓帆 报道

本报青岛讯 1月9日，青岛市旅游局发布并推荐十大青岛冬季特色旅游产品，并宣布百款旅游产品开启线上销售。

青岛市旅游局此次推出的十大冬季特色旅游产品，包括温泉养生之旅、滑雪运动之旅、亲子欢动之旅、滨海休闲之旅、登山祈福之旅、民俗文化之旅、乡村田园之旅等。目前，线上销售有青岛50家旅游企业共同参与，提供100余项旅游产品。

青岛空港去年吞吐量超1800万人次

□ 记者 白晓 报道

本报青岛讯 青岛机场集团近日透露，2015年青岛空港提速发展，各项生产数据再创新高，全年青岛机场起降15.5万架次，同比增长9.16%；旅客吞吐量1820.2万人次，同比增长10.91%；货邮吞吐量20.8万吨，同比增长1.8%。

2015年，青岛机场新开了至印度新德里等城市的国际航线和至林芝、泉州、阿克苏等城市的国内航线，运营定期航线144条，在青运营航空公司达到38家。

4家企业违法排污面临行政处罚

□ 记者 张晓帆 通讯员 孙俊杰 报道

本报青岛讯 1月8日，青岛市环保局结合冬季控制大气污染工作，开展了贯彻新修订的《中华人民共和国大气污染防治法》集中执法检查行动，发现4家单位存在违法行为。市环境监测支队执法人员责令4家单位立即整改，同时按照新《大气法》每家处以10万元以上的行政处罚。

检查组对市南、市北、崂山、黄岛、城阳、平度、莱西的废气污染源进行突击检查，重点检查。被处处的这4家单位是：青岛华盛楼食品有限公司和青岛绿友制帽有限公司二氧化硫超标排放；青岛格锐达热电公司和青岛压花玻璃有限公司氮氧化物超标排放。

琅琊台风景名胜区荣获省服务名牌

□ 记者 张忠德

通讯员 张涛 徐桂芳 报道

本报青岛讯 山东省质量强省及名牌战略推进工作领导小组办公室近日发布《关于2015年度山东省服务名牌认定结果的公告》，青岛琅琊台风景名胜区服务名牌“琅琊遗风·温情无限”被认定为2015年度山东省服务名牌。

青岛琅琊台风景名胜区推进信息化建设，通过智慧旅游推进服务水平，以互联网技术为依托介绍、宣传视频、交通导航、天气预报等有效信息。同时，该景区还建设中英语音虚拟导览系统，介绍琅琊台风景区厚重的历史文化底蕴的同时，让游客无需导游即可畅游景区。



艺术教育成果汇报演出

1月6日，由青岛市教育局主办的全国第五届中小学艺术展演倒计时100天动员大会暨2015年青岛市中小学艺术教育成果汇报演出在青岛大剧院举行。以“阳光下成长”为主题，师生们表演了精彩的节目。图为青岛嘉定路小学学生表演小合唱《山窝窝里来娃娃》。

□ 记者 薄克国 高铭君 报道

青岛出台政策促人力资源服务业发展

最高可获补600万元

□ 记者 薄克国 报道

本报青岛讯 青岛市近日出台促进人力资源服务业产业多项优惠政策，鼓励社会资本建立人力资源服务业产业园区或集聚区，最高可给予600万元的奖补。

青岛市人社局联合市发改委、市财政局等部门印发《关于促进青岛市人力资源服务业发展的通知》，计划未来5年在加强人力资源服务品牌建设、推进人力资源服务业集聚发展、优化人力资源服务业发展环境、加强人力资源服务品牌建设、扩大人力资源服务业开放与交流等给予重点扶持。青岛每年从市级创业带动就业资金中安排专项资金，用于人力资源服务

产业园区补助、人力资源服务机构培育补贴、人力资源服务业高端人才队伍建设补贴，人力资源服务业人才招聘、交流、学术研讨、业务交流补助等发展项目。

在推进人力资源服务业集聚发展方面，青岛鼓励社会资本、行业企业、驻青机构和区（市）建立人力资源服务业产业园区或集聚区，集聚一批知名人力资源服务业企业，打造产业发展平台，为入驻机构提供政策咨询、配套管理、创业引领、跟踪扶持等服务以及最长3年的经营场地租金减免优惠。对批准建设的国家和省级产业园，根据园区服务平台建设运行、租金减免情况结合园区扶持效果，给予

300—600万元的奖补。

在加强人力资源服务业诚信体系建设方面，对获评省、市级诚信示范机构，青岛将给予每家5—10万元的奖补；在加强人力资源服务品牌建设方面，对获评省、市人力资源服务业优秀品牌的机构，每家给予10—20万元奖补；对参加全省评选新获人力资源服务驰名商标的人力资源服务机构，每家给予20万元奖补。

在鼓励中介机构引进高层次人才方面，对引进国家级高端人才、省级高层次人才和对市重大项目、传统优势产业和新兴产业发展需要，且能突破科研关键技术或核心部件制造工艺的高技能人才和其他急需、特需人才的，每

引进1人给予引进机构1—5万元奖补；在加快人力资源服务业人才培养方面，对获准承办人力资源服务业从业人员及高级管理人员研修培训的机构，给予10—18万元的培训补贴。

根据计划，力争到2018年，青岛市规范化运营的人力资源服务企业达500家以上，营业总收入超200亿元，从业人员达到8000人，到2020年，建成一批在国内外具有较强竞争力、在同行业有较大影响力的人力资源服务业集群，人力资源服务业发展达到全国先进水平，基本实现人力资源服务业现代化。

目前，青岛市共有各类人力资源服务机构459家。