

今日关注

改什么? 怎么改? 难点在哪儿?

超大特大城市城中村改造政策解读

为什么改?

今年以来,城中村改造备受关注。4月28日召开的中共中央政治局会议提出“在超大特大城市积极稳步推进城中村改造”的要求;7月,国务院办公厅印发《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》,并召开电视电话会议进行了专门部署。

近日,住房和城乡建设部对城中村改造提出了具体政策落实措施,分三类推进实施:一类是符合条件的实施拆除新建,另一类是开展经常性整治提升,第三类是介于两者之间的实施拆整结合。

城中村被称为“都市里的村庄”,兼具农村和城市的双重特征,是城市化发展过程中的历史产物。

以上海市中心城区最大的城中村——普陀区红旗村为例,586亩的土地上,曾聚集着90家印刷厂、207个冷库、9个大型初级集贸市场、1000多个摊位,这里人口复杂、群租遍地、违建密布,流动人口多达6万人。

按照相关标准划分,城区常住人口1000万以上的城市为超大城市,如北京、上海、广州、深圳、成都、重庆、天津、武汉等;城区常住人口500万以上1000万以下的城市为特大城市,如青岛、合肥、杭州、长沙、南京、东莞等。全国总计有20余个城市属于超大特大城市范畴。

“我国超大特大城市吸纳了大量外来人口,这些群体有相当一部分租住在城中村。尽管城中村租房成本较低,但是普遍缺乏必要的基础设施、公共服务,尤其是在卫生安全、社会治理等方面存在诸多隐患。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说。

上海市房地产科学研究院院长严荣表示,推进城中村改造,一方面可对经济稳增长发挥积极作用,成为扩大内需的重要拉动点,产生超过十亿元级的直接投资,并拉动家具家电、餐饮服务、纺织品等多方面的消费;另一方面可优化城市空间布局,进一步提升城市治理水平。

怎么改?

“城中村产权结构、人员构成、空间分布、历史遗存等具有高度复杂性,这次改造提出拆除新建、整治提升、拆整结合三类改造模式。”广东省住房政策研究中心副主任李宇嘉说,具备条件的,即资金能平衡、群众改造意愿强烈、土地及物业权属清晰的城中村将实施拆除新建;不具备条件的,不硬上,以守住安全底线为原则,常态化开展整治提升,逐步解决问题的基础上再实施改造。

在改造方式上,当前城中村改造特别强调要将村民合法权益保障与先谋后动相结合。

虞晓芬说,新政着重强调在大部分村民同意的情况下方可实施改造。改造前,地方政府要先做好产业先行搬迁、人员妥善安置、历史文化风貌保护和落实资金等前期谋划工作。改造时,应先行安排安置房项目供地和建设,确保安置房在合理工期内建成,品质不低于商品住房水平,配套基础设施和公共服务设施与安置房规划、设计、报批、建设、交付使用“五同步”,切实保障好村民利益。

“城中村是高度复杂的社会综合体,改

造后应该保持多样化的业态。”中国城市规划学会副理事长赵燕菁说,城中村本身是一个产业空间,其业态不是预先规划,而是随市场需求变化而不断变化。城中村改造要注重产业导入和培育孵化,努力发展各种业态。

李宇嘉说,过去的城中村改造由市场化主导,挑肥拣瘦,经济价值高的被纳入改造计划,而历史遗留问题多、安全风险隐患大的却被留置。“这一次,全部城中村都要纳入改造范围,征拆时不能只算经济账,只征收经济价值高、问题少的地块,而是要不分好坏全部征收,彻底解决城中村问题,并防止出现新的城中村。”

本次城中村改造,要求原则上应当按一定比例建设保障性住房。

对此,赵燕菁表示,目前城中村在城市中承担的一个重要功能,就是给流动人口提供租赁性保障房,城中村事实上成为保障房体系中的有机组成部分。“如果改造后这部分保障房供给减少了,流动人口的居住环境恶化,租金更高,那就没有实现城中村改造的初衷。因此,必须在改造方案中按一定比例建设保障房作为补偿。”

改造要注意哪些问题?

在采访中,专家普遍认为,推进城中村改造要特别注意3个问题:

一是拆迁安置问题。虞晓芬说,超大特大城市遗留的城中村,违章建筑多、人口密集、产权关系复杂,是改造难度大的“硬骨头”,其拆迁、补偿等问题十分复杂,矛盾和不确定性因素较多。

记者在各地采访了解到,在超大特大城市的城中村,各种经济活动几乎应有尽有。

“现实中,城中村在与城市其他功能长期互动中,形成了功能的互补。简单‘切除’城中村,城市其他部分也会随之失能。对此要特别慎重。”赵燕菁说。赵燕菁认为,改造伊始,就要对城中村承担的城市功能进行认真调研和分析。如果没有找到对这些功能的替代途径,就不要贸然采取“切除”手术,此时应采用“微创”的保守疗法。

二是资金平衡与筹措问题。虞晓芬说,遗留的城中村建筑密度大、安置成本高,特别是在目前超大特大城市外围房地产市场仍然较为低迷的环境中,相较过去,城中村改造后出让土地的价值下降,必然会增加社会化资本的筹措难度。

“城中村改造如何啃‘硬骨头’,关键还

是改造资金怎么平衡。”李宇嘉说,国务院办公厅印发的指导意见提出,鼓励实施区域统筹和成片开发,改造项目土地四至范围可扩大至周边少量低效用地,允许集体土地和国有土地整合、置换。“也就是说,各地政府可以将过去单一城中村改造的‘小平衡’变为片区综合改造的‘大平衡’,以丰补歉、以肥补瘦。”

赵燕菁说,城中村改造必须创新改造模式,寻求多样的融资渠道,鼓励和支持民间资本参与,其中特别重要的是原物业所有者的参与。

三是标准和规范约束。一些不具备拆迁条件的城中村,实施局部拆建和综合整治,要求按照文明城市标准整治提升和实施管理,这对于一些住房质量较差、标准较低、整治成本高,且部分住房产权模糊、手续不全的城中村,具有挑战性。

“城中村改造需要先谋后动、统筹兼顾、整体谋划、积极稳步推进,以新思路新方式破解城中村改造中账怎么算、钱怎么用、地怎么征、人和产业怎么安置等难题,探索出一条新形势下城中村改造的新路子。”中国房地产估价师与房地产经纪学会会长柴强说。新华社北京10月18日电

□新华社记者 王优玲 郑钧天

今年以来,城中村改造按下“加速键”。住房和城乡建设部近日表示,超大特大城市正积极稳步推进城中村改造,分三类推进实施。

作为一个关乎多方利益的系统性民生工程和发展工程,当前在超大特大城市推进城中村改造的背景是什么?怎么改?难点在哪儿?记者就此采访了业内专家学者。

我国 2023年前三季度 国民经济运行情况

初步核算 国内生产总值(GDP)



巴以冲突

加沙医院遭袭致约500人死亡 约旦取消约巴埃美四方峰会

新华社加沙10月18日电 巴勒斯坦加沙地带卫生部门17日晚些时候发布消息称,以色列军方当天空袭加沙城一所医院已致约500人死亡。

巴勒斯坦卫生部17日谴责此次空袭为“大屠杀”。以色列总理内塔尼亚胡否认以军实施空袭,指称是巴勒斯坦武装组织制造此次袭击。

约旦外交部18日凌晨宣布,鉴于当前局势,约旦决定取消原定于18日在安曼举行的巴勒斯坦、约旦、埃及和美国领导人的会晤。约旦外交大臣萨法迪表示,新的会晤时间将取决于有关各方何时同意结束“针对巴勒斯坦人的战争和屠杀”。

美国白宫17日发表声明说,鉴于巴勒斯坦未来3天为哀悼日,美国总统拜登在与约旦国王阿卜杜拉二世协商后,决定推迟原计划18日对约旦的访问及与阿卜杜拉二世、巴勒斯坦总统阿巴斯和埃及总统塞西的会晤。

据巴勒斯坦通讯社17日报道,以色列军队当天空袭了加沙城一家医院,造成数百人死伤。以色列国防军对此予以否认,并表示巴勒斯坦伊斯兰圣战组织(杰哈德)应对此事负责。杰哈德方面否认以方这一指认。阿巴斯当天宣布,在巴全境为医院遇难者及在本轮冲突中遇难的巴勒斯坦人哀悼3天。

国内国际简讯

◆中国与塞尔维亚签署自由贸易协定 《中华人民共和国政府和塞尔维亚共和国政府自由贸易协定》17日在京签署。这是中国与中东欧国家签署的第一个自贸协定,也是中国签署的第22个自贸协定,塞尔维亚成为中国第29个自贸伙伴。

◆金融监管总局:不断提升“一带一路”金融服务水平 国家金融监督管理总局17日表示,将指导银行保险机构不断提升“一带一路”金融服务水平,推动共建“一带一路”高质量发展。

◆中国银行全球首批共建“一带一路”绿色债券上市 中国银行日前在阿联酋纳斯达克迪拜交易所举行其全球首批共建“一带一路”绿色债券上市揭牌仪式。

◆美官员称已向乌克兰提供陆军战术导弹系统 美国有线电视新闻网17日引述多名美国官员的话报道说,美国政府近日已向乌克兰提供陆军战术导弹系统。 均据新华社