

济南：老城改造新模式 回迁雏形初现 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/613/2021_2022__E6_B5_8E_E5_8D_97_EF_BC_9A_E8_c57_613291.htm 从强行拆迁到先安置后拆迁，从政府拆迁到开发商拆迁，再到政府拆迁，从剑拔弩张的开发商与被拆迁老百姓的恶劣关系，到被拆迁百姓欢迎顺利拆迁的巨大转变，曾经让众多本地开发商避之不及，也曾经让很多外地开发商无功而返的济南老城改造开发项目，在新的拆迁改造模式下，究竟能不能破冰前进，出现新的转机，棚户区改造的城市建设大形势下能否迎来新的开发高潮呢？众多的开发商和购房者都在拭目以待。泉城瞩目：回迁样板工程正在进行 6月18日计划正式完成拆迁的经一路两侧棚户区改造项目发祥巷片区改造拆迁工作正在顺利进行。作为济南市第一个回迁样板工程，发祥巷片区的改造开发试点工作对济南的房地产行业无疑具有非常重要意义，对提升济南棚户区居民的生活质量也无疑具有很关键的意义，因此也引来众多开发商的密切关注。据发祥巷的街道办事处介绍，这个片区目前的拆迁工作进行得非常顺利，从4月份开始工作，目前已经确定回迁居民1000多户，确定了回迁户型和住宅面积，以及拆迁补偿价格等具体细节，回迁主力户型在40平方米70平方米之间，最大户型110多平方米，最小户型43平方米。截至目前没有出现一户“钉子户”，反而是个别单位因为拆迁补偿问题对拆迁有些抵触，也遭到了被拆迁户的谴责，自发组织起来督促这些单位拆迁，这是济南市老城改造拆迁历史以来没有出现过的现象。记者从济南市建设部门和土地部门了解到，发祥巷片区总占地

面积 7 . 3 公顷，该片区作为棚户区改造的样板工程，具有探索和实践的双重作用，济南市政府成立专门小组，认真研究和调查了过去旧城改造和拆迁中出现的问题，有针对性地搭建了新的运作模式架构，是一次新的突破。

拆迁安置：新模式政府成拆迁主体 据济南市建设部门介绍，过去的老城改造中，拆迁主体主要是济南市拆迁服务公司和开发商，拆迁难度非常大，与老百姓的关系也很紧张，强行拆迁造成了不好的社会影响，一些项目因此停顿多年不能动工，造成很大的人力和物力的浪费，大大增加了开发商的成本支出，令开发商多向城市外围发展，对旧城改造望而却步。记者从有关部门了解到，发祥巷项目的拆迁改造模式中前期的拆迁工作以政府为主体，先委托山东大卫建筑设计有限公司对整个项目进行设计策划和包装，在确定回迁地块后，确定拆迁补偿中各项细节，并与被拆迁户沟通，达成协议后，政府确定回迁政策，统计回迁户数，确定回迁面积，并委托山东大卫建筑设计有限公司对回迁户型进行设计，与被拆迁户进行沟通，由被拆迁户自由选择户型，多出回迁面积的部分，由回迁户按拆迁补偿价格上浮一定幅度的价格购买。在发祥巷片区改造项目前期操作模式中，重点做了两个大的改变：一是这次拆迁主体很明确是政府，不是政府下属企业也不是开发商，二是，项目建筑设计被提前进行，建筑设计也不仅仅是局限于对楼体的设计，而是提出更高的要求：策划整体项目和量身定做回迁户型。

回迁户型：做成真正的民心工程 据负责发祥巷片区改造项目回迁户型设计的山东大卫建筑设计院有关负责人介绍，根据政府的委托，设计院在与被拆迁户沟通的基础上，根据被拆迁户的要求对回迁户型进行了设计，主

要是遵守两个设计原则：功能全、出房率高、每户都有阳光房。尽管其中有一个是点式高层，该设计院也实现了每户都有朝阳房间的设计要求，在住宅设计过程中还注意了居民在居住时沟通的方便。户型做出以后，政府有关部门还陪同设计工程师亲自为回迁户讲解户型的利弊和居住的功能。受到回迁户的欢迎和认同，该设计院院长张冰说：过去我们做项目都是开发商先把地拿到手，再委托我们做户型和建筑设计，项目建筑设计主要考虑开发商的利润和政策要求以及市场要求结合，而发祥巷片区的设计方式我们还是第一次遇到，我们同时也做了设计策划，并且真正面对面与居住者沟通，从居住者利益出发，这是一个非常有意义的事情，政府这样做，很得民心。

开发商：拆迁成本降低，利润空间不变

济南市旧城区改造的招商情况一直不理想，经十路两侧地块招商就曾经遭遇很大挫折，进程缓慢，老城区土地寸土寸金，为什么招商难度如此之大呢？济南一建房地产开发公司副经理许广保分析，从济南市过去旧城改造的拆迁周期来看，拆迁是让开发商对老城改造望而却步的最主要原因，因为一般出让的老城地块都不是净地，基本上都涉及城市居民的住宅拆迁，由于是开发商自己拆迁，考虑到利润和居住环境等问题，开发商都不愿意让居民回迁，也不会设置回迁区域，因此双方关系紧张，有的项目拆迁时间居然超过4年，一些钉子户在拆迁地块“孤岛坚守”的情况并不罕见，令开发商非常头疼，开发成本也大大增加。因此，许多开发商宁愿去城市以外的区域开发也不愿意趟“老城改造”这潭“浑水”，因此，城区内一些单位转让的土地反而很受欢迎。记者在对开发商的采访中了解到，开发商非常关注发祥巷片区改造的运

作模式，他们对老城区黄金地块的开发仍然很感兴趣。但他们最关心的是拆迁成本和利润问题。据济南市建设部门介绍，在新的运作模式中，开发商将会在拆迁完毕后确定，从项目规划上看，除拆迁部分政府有具体的建筑和户型设计要求外，其余部分开发商可以在国家有关政策允许的范围内，自主决定建筑设计和商品房价格，旧城改造尤其是棚户区改造项目的开发商还将会在土地出让金等方面得到政府相应的优惠政策。从整体运作的情况来看，拆迁周期将会大大缩短，拆迁也将会相对顺利，时间成本和拆迁成本都会大大降低，因此，从利润上来讲，开发商的利润空间不会降低，开发周期也将缩短。1 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com