

《广州市城市更新条例(征求意见稿)》出炉

运用法治思维解决痛点难点堵点问题

广东建设报讯 记者廖惠康、通讯员穗建报道:

7月7日,广州市住房和城乡建设局发布《广州市城市更新条例(征求意见稿)》(以下简称《条例》),面向公众征询意见。

《条例》共八章五十三条,通过对广州市十多年来行之有效的城市更新规章、政策进行总结提炼并上升为地方性法规,运用法治思维和方式解决城市更新工作中的痛点难点堵点问题,进一步推进城市更新有机有序有效开展。

历史文化保护放在首位

《条例》强调在城市更新中始终把历史文化保护放在第一位,并促进历史文化资源活化利用。

《条例》规定,城市更新涉及历史文化遗产的,应当按照已批准的保护规划和相关法律、法规等对保护保留对象进行保护。在规划可承载条件下,对历史文化保护作出贡献的城市更新项目,可以按照相关政策给予容积率奖励。

鼓励不可移动文物、历史建筑引入

图书馆、博物馆、美术馆、书店、非遗传承场所等功能,采取措施鼓励国有历史建筑活化利用。可以通过城市更新项目组合实施,解决历史文化遗产持续保护的资金问题,并强调应优先对历史文化遗产进行保护和活化利用。

提升公共服务供给能力

《条例》通过成片连片更新,完善区域配套,补强设施短板,优化设施标准,高标准配置公共服务设施,合理完善市政基础设施。在实施时序上提出应先行建设公共服务设施和市政基础设施,并优先移交投入使用。

鼓励整合利用微改造项目范围内以及周边可利用的空地、拆除违法建设腾空用地等空间资源优先增加绿地、开敞空间、加装电梯和建设公共服务设施。

鼓励利用行政事业单位和国有企业用地、用房(含公房)增设公共服务设施。《条例》第十六条规定,在规划可承载条件下,对超出规定提供公共服务设施用地的,可以按照规定给予容积率

奖励。

提供高质产业发展空间

《条例》提出,以国民经济和社会发展规划、国土空间规划为引领,精准配置空间资源,提供高质量产业发展空间。通过城市更新促进产城融合,合理谋划产业发展与建设量占比。同时鼓励微改造项目为城市发展提供产业空间,符合区域发展导向的,允许用地性质兼容、建筑使用功能转变。

在微改造项目上,加大支持力度。通过制定一系列措施,解决微改造项目挖潜空间难、审批许可难、资金筹集难等瓶颈问题,以提高居民生活品质和补齐民生短板。并将涉及用地以及建筑功能业态转换的,通过制定正、负面清单进行管理。《条例》第十六条规定:微改造项目在保持城市肌理和传统风貌的前提下,建筑退让、界址标注不低于现状。建筑间距可以按照现行规划技术规定折减百分之十,或者不低于原有建筑的建筑间距。

强化多方主体权益保障

《条例》用实施城市更新行动诠释为人民服务的根本宗旨,设立了权益保障专章,为村集体、村民、居民、利害关系人等权益作出细化规定,保障其合法权益,畅通意见表达渠道,妥善处理群众利益诉求。

《条例》第四十三条规定,城市更新应通过多主体供给、多渠道保障、租购并举方式增加公共租赁住房、共有产权住房等保障性住房和供应,引导集体建设用地按照规划建设集体宿舍等租赁住房,切实改善老百姓居住条件,实现住有所居、住有宜居。

为妥善安置改造区域内的权利主体,通过复建安置资金监管、搬迁补偿协议备案等制度加强监管,规定复建安置房必须先行建设及优先投入使用。同时,为确保大多数人的利益得到保障,设计了相关制度,将争议纠纷解决方式纳入法治轨道。

肇庆加快推动“三旧”改造工作

广东建设报讯 记者廖惠康报道:近日,肇庆市发布《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的实施意见》(以下简称《实施意见》),提出21条深化改革措施,对“工改商”(含“工改居”)“工改工”和连片改造等提出了新的支持政策措施。

工改商:补偿标准提升

针对现行旧厂房挂账收储补偿标准较低、市场主体积极性不高的情况,《实施意见》在现行政策基础上提升了10%的补偿标准,即对交地时间在文件出台后的1年内、1年至2年、2年后分别按土地出让成交总价款对应容积率2.0部分的60%、50%、40%进行补偿。

直接收储补偿方面,为缩小与挂账收储补偿标准的差距,推动旧厂房改造

21条深化改革措施促进高质量发展

补偿均等化,即对旧厂房直接收储按原批准净用地面积、不高于所在片区居住或商业基准地价的60%择高补偿。

工改工:落实奖补政策

《实施意见》将肇庆市产业用地整理提升专项行动的奖补政策措施(如旧厂房改造建设高标准厂房、改造后容积率大于2.0的,超出原约定容积率的新建建筑面积按东南板块500元/平方米、西北板块300元/平方米的标准予以奖励等)纳入其中。

同时,对“工改工”项目改造后用于研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产等环节及其配套设施的新型产业项目,容积率不低于2.5的,配套行政办公及生活服务设施计容建筑面积可放宽至不大于总计容面积的30%,其中,

配套行政办公及生活服务设施计容建筑面积不大于总计容面积的20%部分可以分割登记、转让。

对“工改工”项目通过出租方式将土地使用权出租给新投资者改造开发、租赁期在10年及以上,新引进项目符合现行园区入园标准等有关要求的,在引进项目投产后,连续三年将新引进项目每年同比新增地方财政贡献量的20%奖励给旧厂房原权利人、30%奖励给新投资者。

连片改造:奖补因地而异

《实施意见》对旧城镇旧改项目、旧村庄改造项目,连片的旧城镇、旧村庄用地相邻、难以分割的项目提出不同的奖补方式。

对旧城镇改造项目,鼓励市场主体

通过签订搬迁补偿协议等方式整合旧城镇相关房地产权益,按规定移交政府公开出让实施拆除重建改造,对原建筑面积(认定合法建筑面积)2.2倍以下部分奖补给市场主体。此外,为鼓励扩大连片改造,如改造面积超过200亩的,上述2.2倍奖补标准进一步提高至2.5倍。

对旧村庄改造项目,鼓励市场主体通过签订搬迁补偿协议等方式整合旧村庄相关房地产权益,按规定移交政府公开出让实施拆除重建改造,政府只计收地价款的5%,其余95%用于奖补,通过提高奖补标准推动旧村庄实施改造。

对于连片的旧城镇、旧村庄用地相邻、难以分割的项目,支持混合改造,并允许不超过项目总面积30%的旧厂房用地一并办理用地手续,按连片旧城镇改造优惠标准进行奖补。



顺德区目前已基本完成农村房屋安全隐患排查

广东建设报讯 记者誉建业报道:记者从近日召开的全省农村房屋安全隐患排查整治、农村削坡建房风险点整治工作会议上了解到,佛山市顺德区目前已基本完成农村房屋安全隐患排查,全区共排查录入房屋信息19.25万宗,排查量约占佛山市的三分之一。前期排查初步判断存在安全隐患的农村经营性自建房有415宗,已全部完成安全性评估,其中确定为D级和C级危房的农村经营性自建房分别为35宗和114宗,截至6月

佛山顺德经营性自建房全部完成整治

2022年基本完成农村危房整治任务

16日已按照省住房城乡建设厅提出的农房整治标准全部完成整治,提前完成2021年上半年阶段性工作目标。

据了解,顺德区住房城乡建设和水利局作为全区牵头单位,主动协调市自然资源局顺德分局,获取全区所有行政村已确权登记房屋信息,为排查工作打下数据基础;向各行政村发出农房安全隐患排查整治工作的通告,并组织媒体大力开展舆论宣传,加强政策解读和安全教育,做细群众工作,赢得了群众的广泛支持和积极配合;举办专题培训班,邀请省建科院专家到该区为基层工作人员开展“上岗”技术培训,传授农房排查基础知识和信息采集APP操作方法。同时制定了简明易操作的评估报告表并

统一印制下发,极大方便并规范了房屋安全评估工作的开展;落实经费保障,安排专项资金聘请第三方机构对初步判断存在安全隐患的房屋进行安全性评估,专业鉴定到村到户。

该区还从本地实际出发,将实质上存在盈利行为的农村出租屋一并纳入农村经营性用房范围开展排查整治,对存在建筑安全风险隐患的出租屋一律停止经营和使用,从而在最大程度上、最大范围内确保了该区农村经营性自建房的安全。

此外,顺德区住房城乡建设和水利局制定农房安全隐患排查整治工作专用检查表,每周由局分管领导或科室负责人带队前往各镇街和村居一线,做好督促检查和指导,压实镇街属地责任。每

个工作日通过统计报表向分管领导、区府办和各镇街通报全区工作进度,通过倒排任务完成时间表、分解和量化任务目标值、计算每日工作量偏差,必要时对落后的镇街发督办函或约谈等手段,确保排查整治工作按时顺利推进。

下一步,顺德将全面推进农村非经营性房屋和农村非自建房的安全性评估,并争取在2022年上半年基本完成农村危房整治任务,引导群众通过搬离危房、修缮加固、拆除重建等方式从根本上消除住房安全隐患。同时,全面加强农村房屋安全管理,建立“回头看”的动态监管长效机制,及时发现房屋安全隐患,坚决防范房屋安全事故,切实保障人民群众的生命财产安全。