

近3年 宁波城中村改造规模 创历史新高

下一步,将这样按下“快进键”

城中村改造,是重大发展工程,也是民生工程。

1月31日,宁波市一批城中村改造项目获得全国首批、全省首笔城中村改造专项借款的消息传来,城中村改造的话题,再次引发了市民的关注。

记者从市住建局获悉,近3年来(2019-2022年),宁波市城中村改造规模创下历史新高,这3年总量超过前10年。

2023年,借助城市更新和全域国土空间综合整治双试点契机,宁波市开启了新一轮的城中村改造,强化统筹谋划、持续加快城中村改造步伐,按下了城中村改造的“快进键”。

那么,宁波市的城中村改造主要改什么?怎么改?下一步将如何按下“快进键”?记者进行了了解。



▲ 北仑衙前村片区城中村改造项目效果图。

▲ 奉化惠政二号区块城中村改造项目效果图。

1 城中村改造改什么?

城中村兼具农村和城市的双重特征,是城市化发展过程中的产物。

宁波于1999年启动城中村改造。2005年前,改造集中在三江片80平方公里范围。到2018年底,三江片内57个城中村完成改造。

2019年城中村改造范围扩展至全市,规模创历史新高。2019年-2022年累计完成城中村改造2745万平方米,3年总量超过前10年。

2023年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》,宁波被列入35个享受国家政策支持的城市,城中村改造工作迎来重大政策机遇。

“城中村改造作为空间大腾挪、片区大重构、环境大整治、民生大改善的重要抓手,要从组织、规划和行动三个维度,全域一体推进。”宁波市住建局(市城市更新和城中村办)相关负责人表示。

在摸清全市改造底数和潜力的基础上,宁波市印发了《城中村等四类村改造三年(2023-2025)行动方案》,计划实施改造重大片区36个、城中村等四类村326个、建筑面积3107.99万平方米,惠及村民10万户。

2023年10月31日上午,在镇海区庄市老街举行一批城中村改造项目集中开工仪式。19个项目集中开工,覆盖全市10个区(县、市),总投资393.1亿元。

2023年,全市原计划实施改造涉及197个村、1004.3万平方米。截至2023年底,全市已完成改造建筑面积1014.4万平方米,超额完成2023年改造计划。

2023年12月,《住房城乡建设部 财政部 中国人民银行 金融监管总局印发〈关于通过专项借款支持城中村改造工作方案〉的通知》,宁波市立即行动,积极申报。

2024年1月30日,宁波市申报的14个城中村改造项目全部获住建部推送国开行、农发行,取得专项借款资格。其中,镇海区九龙湖镇长石(西河)地段、奉化区岳林街道惠政二号区块、北仑区小港街道衙前村片区等5个项目获得全国首批、全省首笔城中村改造专项借款授信57.8亿元,发放首笔贷款10.3亿元。

这些专项借款将用于项目前期工作、征收补偿安置、安置住房建设以及安置住房小区的配套基础设施建设等。专项改造资金的发放,为宁波市的城中村改造按下了“快进键”。

2 城中村改造怎么改?

城中村改造,必然会涉及拆迁。为了加快城中村改造进度,宁波市尝试探索征迁“枫桥经验”,创新征迁服务。

北仑区以新碶街道向家村滕家坞为改革试点,创新“意愿征询100%,丈量评估100%,协议签订100%,腾空拆除100%”的“四个100%”模拟征迁模式,调动村民拆迁积极性,做到“村民自己愿意拆”“拆迁成功与否掌握在自己手中”,减少协议签订、房屋腾空等后续工作阻力。此次拆迁创造了“10天排摸、4天文量、5天签约”的北仑速度。

鄞州区按照“前期保障面面俱到,后期流程细致入微”的要求,中河街道蔡家槽公寓楼项目,仅用时一个月就完成签约、腾空、拆除共计3.5万平方米的任务。

为解决拆迁地块居民的安置问题,宁波市出台房票安置政策,市住建局、市资规局、市财政局联合发布《关于进一步深化宁波市房屋征收安置房票实施办法(试行)》,明确各地在集体土地上房屋拆迁(城中村改造)项

目,可以实行房票安置。

据介绍,奉化区自2022年5月房票政策出台以来,城中村改造项目货币化安置率达90%以上,累计签订房票安置3259户,房票5321张,需要发放房票金额59.18亿元。

到2023年底,奉化全区共28个楼盘商品房项目入住区房产超市,已累计完成交易商品房3127套,房屋建筑面积35.06万平方米,购房金额54.17亿元,对该区房地产销售面积指标趋正回稳发挥了重要作用。

同时,对存量土地开展处置对策研究。

余姚市收集整理了全市14个责任主体名下的存量土地;对244宗土地的供地阶段、目前使用情况作了详细了解;在此基础上,对124宗土地提出了“一地一方案”的处置意见,对情况较复杂的46宗土地后续利用做了系统分析;对130宗未供已用、边角地及道路用地提出了批量处置意见。在此基础上,提出了存量土地后续管理建议,为加强存量土地管理打下了坚实基础。

3 下一步如何按下“快进键”?

实施城中村改造有深远意义,积极稳步推进城中村改造有助于消除城市治理短板、改善城乡人居环境、拉动投资消费,促进城市高质量发展。

“今年,我们将进一步强化规划统筹,加快谋划改造项目,尽早确定改造规模、改造方式、安置方式,积极争取第二批专项借款,争取地方政府专项债、中央补助资金、配套贷款等。同

时,创新土地带方案出让政策,研究社会资本参与城中村改造路径。”相关负责人表示。

2024年,宁波市仍将持续加大城中村改造力度,实施城中村改造1000万平方米工作任务,持续推进城市建成区范围内112个城中村改造,加大攻坚清零力度,加快土地腾挪,为重点区块、重点项目提供要素支撑。

记者 周科娜 通讯员 廖鑫