

城市改造开发建设浅谈

□ 辽阳市城市建设档案馆 张明伟

随着经济建设的发展,城市建设也拉开了它的序幕,尤其是对于中小城市而言,拉动城市建设,扩大城市规模,提升城市品位成为极有意义的课题。辽阳市从2008年开始对中心城区、南部城乡结合部进行开发建设,本文就城市中心区及南部地区改造谈谈自己的看法。

一、辽阳中心区改造及南部改造概况 中心区改造:

辽阳城市中心区改造是指拆除中心商业区西关一百商场和“小世界”建筑,建设地上绿化休闲式广场、地下超市、商场及停车场,广场四周建设商住,目的是把西关商业区打造成辽阳市最大的商圈。

经过四年的建设,西关地下已建设成为大型平战结合地下人防工程。工程占地面积为2.8万平方米,建筑面积为4.2万平方米,投资两亿元,由哈尔滨嘉财恒润房地产开发有限公司建设。环网通地带建成地下步行商业街,建筑面积达到13236.7平方米,有601个商业网点。地下一层为大型超市,7000平米的营业面积将满足近40万居民的购物需求,同时也将提供近800个就业岗位。

世界零售企业巨头家乐福集团与辽阳市政府签订协议,落户此地。家乐福集团是世界500强企业,是欧洲第一大零售企业,世界第二大国际化零售连锁集团,家乐福在2010年春节前开门纳客。地下二层为停车场。在绿化广场的西面,原为辽纺织工危楼,现已经过拆迁、土地拍卖,开发建设成为气势恢宏的商住区。第一期建成了3栋32层5万多平方米,现已交付使用,成为我市城市西出入口的一道风景线。

城市南部开发改造:

辽阳城市南部是城乡结合部,这里大都居住着城市外来人口,其中有打工的农民,还有近郊居民,城市拆迁后移居来的人员,此处大都是棚户区,居住条件恶劣,也影响了辽阳的城市形象。2008年辽阳市政府下决心整治南部城区,规划把南部建成集商业、文化体育、住宅为一体的现代化城市居住区。

南部开发一期启动区2.2平方公里,共划分12个地块,规划用地面积144.2公

顷,可出让土地面积115公顷。到目前为止,已出让了近80%的地块。土地出让后,市政府对已出让地块进行了大规模的拆迁。南部的拆迁是我市动迁史上拆迁量最大、拆迁难度最大、地上物最多、违建房最集中的老大难拆迁任务,共涉及拆迁户近1423户。

在工作中,坚持人性化和谐拆迁原则,对特殊贫困户、重大疾病、残疾人等弱势群体注重拆迁人性化,达到合理合法和谐拆迁。为了安置这些拆迁户,市政府又建设了回迁楼12栋140000平方米。回迁楼建成后可将南部出让土地的动迁户全部安置。政府对回迁老百姓承诺免除10年物业费及电梯费。

此外,多家开发公司在南部开工建设商住100多万平方米,均为具有特色的高档小区。如中南集团建设的望京花园,荣兴开发公司建设的巴黎经典小区,与南部回迁小区一起成为南部标志性建筑。

二、城市改造开发的效益

无论是中心区开发及南部开发建设,市委、市政府本着政府不投入资金,提供政策支持,靠招商引资和本地区有实力的企业投资开发建设南部城区。目前,我们已取得了一定的社会效益和经济效益。

社会效益:

城市中心区改造前,虽然也有一定的商业价值,但是大都是不具规模商业网点,其功能与现代化都市不相匹配了。改造后的西关商业区成为辽阳最具特色的商业圈,拉动城市经济发展,如今,西前地带已成为辽阳最大的商业集散地。

南部城区在开发改造前全部是破旧低矮的平房区、棚户区,没有取暖设施及燃气设施,有的甚至没有上下水,夏天漏雨,冬天寒冷,垃圾如山,居住条件十分恶劣。改造后,老百姓告别了低洼易涝、下水不通、破旧低矮、火灾隐患较大的棚户区,搬进设施配套齐全的新住宅小区,改善了居住环境和居住条件。同时,在城市道路、绿化、配套工程、文体设施等公共事业方面都有了较大的改观。

在政府没有资金投入的情况下,南部开发为城市修路、建设绿地花园、大市场征

地14.2公顷。为游泳馆建设征地1.3公顷,动迁征地总投资17650万元。尤其是改善了体育场周边环境,为迎接十二届全运会的召开,为打造辽阳形象作出了贡献。建成后的南部新区成为我市环境优美、配套齐全的新小区。不仅改善了市民的居住条件,改善城市环境,提升城市品位,拉大城市规模,同时也促进第三产业发展,带动就业。

经济效益:

仅以南部开发为例,城市南部地区起步区2.2平方公里内,规划建设用地面积为144.2公顷,土地收益18个亿,扣除征地动迁成本,纯收入可实现3.6-5.4亿。容积率按2.0计算,可以建总建筑面积为240万平方米的商品房,可取得各种税费达7.2-8.4个亿。销售收入可实现100亿元,纯收入达13.85亿元。到目前为止,政府实施南部开发,已获得收入近2亿元,带来丰厚的经济效益。

三、城市开发改造的经验

城市发展是一个永久的课题,如何把城市建设好是一个难题。辽阳市在城市建设中积累了一定的经验,形成了自己独有的特色。

一是政府操盘,统一运作。城市改造由政府组织实施,工程零利润。拆迁腾空土地整理出让,取得资金反投给城区改造建设。在政府统一指挥下,坚持统一规划设计、统一资金管理;统一拆迁安置;统一配套建设。

二是领导重视,部门配合。对资金的筹措,拆迁工作中的问题,领导都高度重视,亲自过问,特事特办,所涉及的我市各部门都给予了大力的支持和配合。

三是制度健全,阳光操作。为了做好城区改造工作,我市成立了指挥部专门负责这项工作。指挥部制定了资金管理制度、工程招投标管理制度、工程建设管理制度、拆迁回迁安置管理制度。严格按程序和制度办事。

总之,我市在城市改造方面取得了一定的成绩,但如何把这项工作做得更好还是需要深入的探讨和研究的。相信我们在总结经验之后,会把城市开发建设得更完美。