

城市区域系列报道之六

官黎坪组团： 市级交通枢纽和商业副中心

图 彭立平

根据城市未来发展规划,张家界将按照 旅游西优、城市东拓、轴带发展、组团布局 的空间发展策略,形成以澧水河为轴带、八个组团和一个城市功能新区的空间布局结构。

官黎坪组团建设用地约 336 公顷。按照规划要求,该组团将重点发展商业和现代物流业。

规划布局要点

在张家界火车站周边布置商业服务业用地,建设市级商业副中心；
结合张家界火车站布置仓储用地；
提升城市门户形象,增设滨河地区开放空间,建设官黎坪公园；
在组团东部规划设置保障性住房用地。

规划范围

本次规划适用范围:官黎坪组团位于张家界市中心城区南侧,东、北至澧水河,南至白羊坡,西至仙人溪,总用地面积 398.5 公顷。

发展目标

集综合交通支撑、站点型商业商务服务、高尚居住等功能的枢纽型交通集散中心。

功能定位

张家界市的交通枢纽中心。

规划结构

在城市功能结构下,规划区整体空间结构控制为 一条滨江公共岸线、两个公共活动核心、一条生活休闲轴、五个功能片区 。其中,一条滨江公共岸线 为澧水南岸的城市级公共服务设施带；两个公共活动核心 为枢纽集散

中心,码头休闲中心；一条生活休闲轴 为沿码头和站前广场形成的生活休闲轴；五片功能片区 为站前综合功能区、旅游文化综合区、站西综合居住区、站东综合居住区、特色文化居住区。

道路交通规划

路网结构

内部道路规划主要遵循现有的主次干路,形成 三横三纵 的主干路网系统。

道路等级

规划道路等级分为主干道、次干道和支路三个等级。

城市主干道:大庸中路、大庸东路、迎宾南路、官黎路。

城市次干道:天门路、张罗公路、黎西路、黎北路、黎东路、双峡路、兴盛路、茂盛路、鹭鹭湾路。

支路:为解决地块的交通压力,规划将尽可能地完善区域内的支路网系统。

对外交通设施

规划对外交通用地 42.08 公顷,占城市建设用地的 12%。焦柳铁路作为进入张家界市的重要交通方式,火车站场区域成为张家界市的交通门户,是对外展示的重要旅游集散中心,规划区西侧的张罗公路 4.12 公顷;规划区北侧澧水南岸的码头用地 0.72 公顷。

绿地系统规划

绿地构成

规划绿地由公共绿地和生产防护绿地构成,规划绿地面积 48.06 公顷,占城市建设用地

的 14.13%,其中公共绿地 32.42 公顷,生产防护绿地 15.64 公顷。

绿地规划

规划内的绿地遵循点、线、面相结合的原则。

点状绿地:点状绿地包括小公园和街头绿地。

线状绿地:沿主要河流规划形成有韵律的绿化空间。

沿官黎路两侧分别规划 10m 的控制绿化带。

面状绿地:面状绿地即单位附属绿地,是指居住、公共设施等各类城市建设用地中的绿化用地。

空间景观规划

景观规划

道路:规划新城内的道路景观设计要求结合道路现状、道路性质和沿线项目规划统一考虑,内容涉及人行道、绿化、小品、港湾式停车、交通指示、红绿灯、路灯等。要求体现人性化、绿色化的道路景观。

界面:甘溪河、澧水沿线是整个规划区的文化精华,创造不同的滨水景观。规划主要交通性干道边沿以连续的景观界面为主,生活性干道则应体现有韵律的景观界面,其中规划规划区中心为商业。

广场:是整个规划区的商业中心,结合水体、绿地、造就丰富、开敞、有机的现代城市公共空间；



河流:规划沿水体的开敞空间,增加沿河绿地,兴建亲水驳岸,营造富有浓郁地方文化特色的滨水空间。

步行街道空间:步行空间将注重每一个细节,从而体现城市环境的整体连续性、人性化;街道空间将生机盎然的生态景观与现代人工建筑界面交相组织相融,形成连续、具有节奏感的街道空间。

景观界面控制

规划重点控制用地北侧的仙人溪、澧水沿岸的滨水界面,以及官黎路、大庸中路、大庸东路、迎宾南路的城市主要景观界面,并以黄金塔公园带和片区中部的码头休闲中心到车站商务中心的生活休闲带为两条城市主要景观界面。(何吕 整理)

业内新闻

多地调整住房公积金缴存基数和缴存额

每到六七月份,上班族的工资条就会发生一些变化。懂行 的人都知道,这正是各地调整住房公积金缴存基数、缴存比例和月缴存限额引发的涟漪。由于每人每年的平均工资会发生变化,所以,每年的公积金也随之波动。

那么,今年的公积金缴存出现了哪些变化?这些变化影响有哪些?各地在公积金便捷使用方面又作出了哪些努力?

多地提升缴存基数上限

据不完全统计,目前深圳、重庆、青岛、长春、南昌、乌鲁木齐等多地已发布公积金调整方案,在此之前,上海已在4月1日起执行新调整的公积金缴存规定。从上述地方的方案看,调整公积金缴存基数上限是主流。

提升缴存基数上限,似乎是多地的首选,且调整幅度均在2000元左右。例如,深圳市就将住房公积金缴存基数上限调整为27927元,较2018年上调2883元;重庆市也将住房公积金缴存基数上限调整为20441元,较2018年上调2123元;长春市新规则称,该市(含双阳区、九台区、榆树市、德惠市、农安县)2019年度

住房公积金缴存基数上限调整为19730元,较2018年上限上调1696元。

不过,也有一些地方只上调了住房公积金月缴存额上限,青岛、南昌等地就属此列。据了解,青岛市将职工住房公积金月缴存额上限调整为2725元,较2018年上调219元。

公积金缴存调整的依据是什么?个人缴存怎么定?单位缴存怎么算?

据了解,根据《住房公积金管理条例》,职工住房公积金的月缴存额,为职工本人上一年度月平均工资乘以职工住房公积金缴存比例。单位为职工缴存的住房公积金的月缴存额,为职工本人上一年度月平均工资乘以单位住房公积金缴存比例。这个比例,均不得低于职工上一年度月平均工资的5%,各地因经济状况不同,各有差异。

有的网友表示,既然如此,那缴存比例岂不是越高越好?业内人士表示,为考虑到公平和各地经济承受能力,国家有关部门专门发出通知,规范住房公积金缴存基数上限。其中明确,缴存住房公积金的月工资基数,不得高于职工工作地所在设区城市统计部门公布的上

一年度职工月平均工资的3倍。凡超过3倍的,一律予以规范调整。

鼓励提取公积金用于租房

当前,房地产市场在“房住不炒”的定位下日益平稳。与此同时,一城一策、租购并举也在逐步落地。由此,各地在公积金使用方面,进一步向刚需购房者倾斜,向房屋租赁者倾斜。

数据最有说服力。2018年发放的个人住房贷款笔数中,中、低收入群体占95.73%,首套住房贷款占85.91%。专家表示,首套比例之高,说明炒房者已日益被挤出房地产市场。

与此同时,2018年,住房租赁提取金额为730.40亿元,比上年增长64.22%,在各类住房消费提取中增速最快。

近来,多地通过简化公积金提取手续、调高提取额度、放宽异地购房提取等方式,鼓励上述两类人群的正常住房需求。

恒大研究院副院长夏磊介绍,公积金重点支持首套刚需和改善置业群体,这个政策导向

十分明显。为此,很多城市限制公积金贷款购买第三套住房,限制购买第二套住房时首付比例和贷款总额。

夏磊表示,租购并举的住房租赁政策是大势所趋。公积金将在住房租赁方面发挥更加重要的作用。鼓励提取公积金用于租房一定程度上可以推动未来住房租赁的发展,进一步解决大城市年轻人的住房问题。一些城市明确规定优先支持租房提取,简化租房提取手续,并提高租房提取公积金的限额。

拓展公积金提取使用范围

随着各地公积金管理政策的优化和完善,公积金正摆脱“食之无味、弃之可惜”的尴尬状态。不少地方简化了公积金提取手续,调高了提取额度,甚至鼓励异地购房提取。不仅如此,公积金的使用范围也在拓展。除了买房,一些城市在租房、装修、大病医疗、缴纳低保等方面均可提取公积金。

《全国住房公积金2018年年度报告》显示,公积金业务办理效率不断提升。一方面,审批要件减少,职工办理住房公积金提取和贷

款业务时,全面取消身份证明材料复印件;另一方面,综合服务平台建设加快,2018年末,212个设区城市基本建成综合服务平台,147个设区城市实现业务系统与转移接续平台直连,平台全年共办结转移接续业务38万笔、转移接续资金108亿元。

住房和城乡建设部有关负责人介绍,今年5月份,住建部发出《关于建立健全住房公积金综合服务平台的通知》,要求充分利用大数据、云计算等信息技术,加快服务平台建设,完善服务平台功能,丰富线上业务办理种类,有效提高离柜率,切实提高住房公积金服务便捷度。可以预见,随着通知落地,办理公积金各项业务将更加便捷。

据了解,各地也积极改进公积金服务,职工使用公积金越来越方便。例如,河北省要求今年6月底前,各市中心城区申办住房公积金贷款实现“最多跑一次”。重庆市于去年9月底启动公积金归集业务网上服务大厅试点工作,通过选取主城区和部分地区县100余家单位,率先开展个人开户、汇补缴等多项公积金归集业务的网上办理。(新华网)