



### 北站新城旧改征收如何实现高比例生效?

# 党建引领下的精细化旧改服务 创十天签约率 99.62%

见习记者 沈怡筠

静安区的北站新城地块东至罗浮路,南至武进路,西至宝山路,北至虬江路,待征收房屋面积 81293 平方米,被征收房屋 2370 证,居民 2717 户,户籍人口达 9349 人。这里地处繁华的市中心,周边抬头满眼的高楼大厦,但是生活在这里的居民却拎着马桶,每到下雨天还要担心漏水,能够尽快拆迁、尽快搬离是他们最大的心愿。从“拆改留”到“留改拆”,克服难点解决痛点

北站新城的房屋房龄较长,有些房屋甚至有百年的房龄了,居住密度非常高,很多房子都没有独立卫浴和厨房,有些人家甚至居住在只有 2 平方米的过道部位。而这里的房屋格局也无法通过局部改造来解决居民的生活困难。对此,在北站街道党工委、办事处提前做了大量的工作,希望通过旧改根本上解决居民居住困难的问题。

“以前,一提到拆迁,大家第一时间想到的是‘要翻身靠动迁’,但是在新政下,这种‘愿望’已经不可能再实现了。”北站街道党工委书记程凯表示,居民的旧改意愿很强烈,但是对变化了的政策存在着抵触情绪,大量居民还停留在原来的惯性思维上,这给这次征收工作带来了很大困难。

据悉,北站新城从去年 9 月开始第一轮征询,就以 99.07% 的比例高票通过,当时高票通过的预期是沿用原有的征收政策。但根据新政,首先是强调房屋征收安置房源将按照 1:1 进行配比,也就是说一张房产证原则上只能配置一套安置房,其次是全市的各基地奖励政策进行规范化,各区不得自行设置征收奖励政策。这与以往既按照面积又按照人头的配比方式有了很大的不同。而且此次安置房源的价格也与市场价接近了,原来政府对安置房源价格补贴的那块没有了,这让居民们感到利益大大缩小了。

“以前想着多迁几个户口进来,到时候好多分几套房子,现在新的政策出来了,要分了少了。”一位已经在北站新城住了几十年的老阿婆日夜夜想着赶紧拆迁住新房,儿子、儿媳、女儿、女婿等一大家子的户口都迁进了这个不大的房子里,就为了拆迁的时候能多分几套,没想到新政的实施,让他们的“愿望”破灭了。

“很多居民觉得在那里,做个‘钉子户’,总归能再多得点,”作为此次征收工作的法律顾问、上海市袁圆律师事务所的律师凌鹏飞表示,“从新政的角度来说,这种想法是不可能实现的,以往的动迁大部分都是由开发商主导,不太规范。自《上海市关于国有土地上的房屋征收和补偿实施细则》实施以来,征收工作政府是主体,新政的出台更是为了进一步规范征收行为。”

面对新政,如何说服居民签约成为了北站街道工作的一个重点难题,让居民们了解新政、理解新政迫在眉睫。“刺头”变助手,“小小北”党员出大力

“我在这住了那么多年,才分到这么点,我不划算的,我肯定不签的。”这个叫嚷着的男子叫林一,三十多岁的他从出生开始就住在北站新城。“他都已经成了我们这的‘刺头’了,每次居委会去做他的工作,他总是很抗拒的。”北站街道颐福居民区党总支书记陈亚雯说道,他不仅自己不签,还拿着

一些歪曲新政的材料给周围的人看,让他们也不要签。“那时候,我想把他搞定了,后面的工作就容易了。”陈亚雯从“刺头”党员身份的老母亲入手,并且通过“小小北”党员志愿者凌鹏飞律师的专业讲解,最后终于说服了林一签约。“现在他一看到我就乐呵呵地说,‘陈书记,我已经签掉咯,我帮你去说服别人也签掉。’通过林一我们还能拉回一批原本要‘走歪路子’的居民。”

像林一这样的“刺头”在征收工作中还有不少,说服他们,北站街道可是有秘密武器的——“小小北”党员旧改服务平台。为了更好地开展征收工作,北站街道以机关、静安区闸北第一征收事务所、颐福和来安居民区党员组成了 265 人的临时党支部,发挥党建引领作用,党员带头签约。与以往行政命令抽调组建志愿者团队不同的是,这次北站街道成立“小小北”志愿者服务团队采用自愿报名的方式,经过招募,80 多名机关干部加入到旧改工作队伍中,保证了这支队伍对这项工作的积极性。

为避免征收工作中可能存在的暗箱操作,北站街道建立了与征收工作人员分离的党员志愿者工作队伍,以第三方身份直接参与“四清”排摸、摸号、见证、选房等重要工作岗位,杜绝了工作人员可能存在的违法操作。

“从征收工作启动后,我们就发现在基地里出现了很多黑中介,在加强整治打击力度的同时我们找了两大地产中介,把正规的中介请到我们党员服务工作室里为居民提供购买二手房咨询服务。尤其对一些孤寡老人,我们反复叮嘱老人们一定不能相信那些黑中介。”北站街道办事处主任周玉鸿说道。“我们还建了 7 个微信群,开设‘北站旧改’微信公众平台,希望通过这些方式来引导居民转变老旧观念,为征收工作营造良好的舆论氛围。”北站街道办事处党员志愿者张颖表示,自从建立了微信群以后,群里就不停地有声音,不少有疑问的居民都直接在群里提问,街道领导以及凌鹏飞等律师都在群里“实名身份”,在第一

一时间答复居民,辟除不实谣言。

“小小北”党员旧改志愿者们就这样“五加二、白加黑”不间断地为居民们服务,数个月下来,居民对政策的解读和理解能力都提升了不少,很多原本可能成为的“钉子户”也不再犟着了。

## “一元房租”解决“继”任问题

“用一块钱来租下这套房子,你就不用担心今后房屋的所有权问题了。”在“小小北”人民调解室里迎来自一对特殊的父女。何勇和陈飞是继父女的关系,陈飞的生母已经过世,房屋的承租人已变更成为女儿陈飞,承租人不实际居住,继父何勇虽然居住在内、他无处租房,但是户口不在该处,根据相关法律规定在这次的征收过程中何勇享受不到征收补偿利益。何勇有居住的实际需要,继女陈飞也愿意帮继父买一套房子解决他的居住问题,考虑到继父还有个亲生儿子,担心一旦新房给继父居住以后哪怕房子就是写着自己的名字也拿不回房子。因此父女二人找到了凌律师,希望能找到一个两全其美的方案。“我当时就给他们出了一个主意,让何勇用一块钱租下陈飞的这套房子,把安置关系变成租赁关系,双方诉求都能得到满足。”像这样的家庭纠纷在“小小北”人民调解室里每天都要处理几十件,“很多时候,我们连口饭都吃不上,要忙着为居民们协调问题。”来安居民区党总支书记沈妙娟说道。

“如何帮助居民‘分蛋糕’是我们最常做的一件事情,居民们最关心的是自己的利益。”凌律师表示,引导居民搁置矛盾,先保住“大蛋糕”再来解决分配问题,这样能为签约中可能存在的家庭矛盾提前“润滑”。

由于北站新城很多原来的承租人已经过世了,但是新的承租人没有指定,因此北站街道将指定承租人的工作做在了前面。为尽快确定签约主体,街道分指挥部成立承租人指定工作领导小组,由街道、居委干部、人大代表、

政协委员和律师组成的监督评议小组召开了 300 多场承租人指定会议,这样先“磨刀”后“砍柴”的方式为二轮征询签约打下了坚实基础。

“很多时候我们去和居民说新政、说承租人的问题,居民们并不会听我们的。”沈妙娟表示,“律师代表了专业,这让我们居委在做工作的时候减少了不少压力。”尤其是在居民座谈会、听证会、摸号、签约等现场直接提供法律咨询,而常驻律师在整个征收过程中和居民建立了良好的互动关系,能够让居民感觉更加亲切,居民亲切地叫凌鹏飞律师为“凌阿姨”。

“征收过程中,我们做到了全程公开透明,优化监督机制无漏洞,这也是我们这次能够高效率完成征收工作的一大保障。”北站街道办事处副主任简军谈到,此次北站新城的征收工作中的居民监督评议员、听证会代表一改以往居委会直接推荐方式,首次采取居民自愿报名、居民投票选举方式,最大程度保证居民监督员的公信力,确保“程序正义”,并且设立纪委监察室,接受居民们对工作人员违纪违规的反应和举报。

“居民们都积极自荐,不管你对政策不理解也好,有抵触也好,只要你被居民们认可成为代表,就可以参加我们的听证会。”陈亚雯表示,自荐听证会代表时报名的人数很多,超出了她的想象,为了保证公正,颐福居委和来安居委的任何一个工作人员都不参与选举工作。“我们一开始就已经准备好给大家提供中午的盒饭,想着他们要是上午选不出来,那就吃完午饭下午继续。”陈亚雯笑着说道。

在党建引领的背景下,北站新城征收工作的各项流程有序推进。第二轮征询签约启动的首日,北站新城的签约率就达到了 99.59%,第二轮征询高比例生效。

今年的 1 月 8 日,北站街道为第一批正式搬家的居民举行了隆重的搬家仪式,大家交出手中的钥匙,坐上车子,驶向未来的新家……

(文中林一、陈飞、何勇等均为化名)

## 新民社区捷装

环保黑科技 | 健康好装修

## 新民社区捷装助力北站新城旧改搬迁居民 乔迁有喜,三重礼包等你来拿!

### 三重大礼包

- 1 免上门测量费(约 1000 元)
- 2 免新居设计费(约 5000 元)
- 3 签约成功,再优惠 5000 元

### 我们的特色

- 1-媒体监管,质量有保障
- 2-无害装修,即装即住



无害装修微信服务号二维码

爱家庭,更要关爱家人健康



美国绿色建筑委员会 Member ID:1561230857103728

无害装修咨询热线:

# 31001125

新民社区捷装是新民晚报社区版协同并专注于家居环保、健康以及社区微更新的服务平台。倡导的无害装修理念,深受广大待装修客户的欢迎。

值此北站街道居民乔迁大喜之时,特面向动迁居民提供装修服务大礼包。