



普陀区:“阳光”下圆“安居梦”

“十二五”期间普陀区旧区改造成绩斐然

□文/江跃中 吴国华 李章华 郭茹倩

这是一组令人振奋的数据:过去的5年里,普陀区共拆除二级旧里以下房屋57万平方米,提前、超额完成“十二五”旧改任务,让1.7万多户居民圆了“安居梦”。

从阴暗潮湿的棚户区,到宽敞明亮的电梯楼房,变化源于头号民生工程——旧区改造。作为普陀区“十二五”期间第一个启动征收的成片旧改地块,“新渡口”于2012年8月30日启动“二次征询”,在不到3个月的时间内,突破85%大关。“出旧里进新居”的居民感言真切动人:“政府把阳光带进来了,现在是家里敞亮,心里更敞亮。”

“旧区改造工作是一项关乎民生、发展、稳定的系统工程,需要借助各方力量,才能做好这项综合性工程。”正如区旧改办相关负责人所言,地方政府、区属国企和征收居民的三方合力,为破解旧改“老大难”提供了有益路径。

对普陀而言,旧区改造是“最大的民生工程”,也是最难啃的骨头。区委、区政府从实现百姓的“安居梦”出发,把旧区改造列为民生改善重中之重的工作,公开、公平、公正地推进旧改,不断深

化、创新、充实、丰富工作方法,赢得了居民群众的信任与支持。区委、区政府主要领导高度重视、亲自挂帅,经常深入旧改一线调研指导工作。为加强征收工作的领导和对各部门的调度,普陀区对相关职能部门和单位进行组织动员,通过沟通协商、资源互补、条块联动、形成合力,举全区之力做好这项综合性工程。

区发改委、区财政局、区房管局等紧密联系、通盘考虑,周密制定年度投资计划,力求在资金安排、立项准备等重点方面向旧改工作倾斜,确保本区旧改资金和房源筹措的需要;旧改地块属地街镇(石泉路街道、长风新村街道、长寿路街道)与征收实施单位联手,通过项目指挥部的实体化运作,积极担当起现场指挥、协调、推进等职责;发挥好中青班学员和挂职锻炼干部年纪轻、专业精、方法多、能力强、联系广的优势,通过主动上门宣传,有效推进居民签约工作;广泛听取区党代表、人大代表、政协委员、党派团体等方方面面的意见,采谏纳言,不断完善旧改工作体制和工作方法;通过区人大调研、区政协专题视察等途径,促进旧改工作凝聚共识、汇集力量、营造声势。



征在“阳光”下 收在“规矩”里

普陀区第一房屋征收事务所 落实旧改征收新政成效显著

“十二五”期间,普陀区共拆除二级旧里以下房屋共57万平方米。其中普陀城投公司及下属普陀第一房屋征收事务所负责征收的旧改基地共有12块,累计房屋征收面积44.6万平方米,占了全区征收面积的大头。另外,受益居民共1.5万余户,目前收尾地块也完成了6块,是不折不扣的征收事务“大户”。

5年来,普陀第一房屋征收事务所征收每一块旧改地块,都遵循“公开、公平、公正”的原则,严格按照法律法规“一把尺子量到底”的政策,开展征收工作,取得明显成效。被征收的老百姓们用10个字点赞:“征”在阳光下,“收”在规矩里。

女主人心服口服

在兰凤新村一号、二号地块旧改征收基地里,人们的喜悦之情溢于言表。在去年底举行的“二次征询”签约期里,这里的一号、二号地块居民,分别以98.81%及100%的超高签约率,促成了兰凤新村旧改征收工作的顺利生效。

普陀城投公司负责人表示,为全面贯彻落实区委、区政府关于“发挥三大区属国有企业在旧改工作中的重要作用”的要求,公司建立了“目标分级责任制、征收工作全面协调机制、目标工作激励约束机制、征收队伍管理机制、征收补偿司法协同机制”等五大工作机制,这些对确保征收工作始终在阳光下运行,起到了积极作用。

兰凤新村677号有一户居民,家中三人均为残疾人且有残疾症。一开始上门,这户居民对征收政策十分抵触,认为房屋的评估价格低。兰凤新村一号、二号旧改地块项目指挥部及时调整上门方案,由石泉街道牵头,兰凤新村征收基地参与,共同召集兰凤新村居委会上门做工作。签约结束后,女主人到电子触摸屏前查询了所有认识的邻居家居情况,终于心服口服。

收尾签约损失大

不管是征收地块生效后第一个签约的居民,还是征收地块收尾阶段“不肯走”的“钉子户”,第一房屋征收事务所都是按政策的统一“老规矩”办。“越往后签约,甚至经法院判决后被司法强制搬迁,得到的非但不会比前面签约的居民多一分钱,还会因此遭受不小的损失。”第一房屋征收事务所董事长朱伟介绍说,征收人员对这些“钉子户”一次次上门做工作,一遍遍耐心细致解释政策,并帮助他们算清三笔账:正常签约能得多少?签约期过后还能得多少?被司法强制搬迁后会损失多少?使一些“钉子户”及时“归队”,避免了更大的“破财”。

目前,金沙新村旧改地块共1440户居民,已有1339户签约,仅剩一户还在“纠结”。征收事务所表态,对最后一户居民仍不放弃,将继续耐心细致做工作,争取签约。如果做到这样,这个征收地块将创造千户以上旧改基地没有一户强迁的纪录。

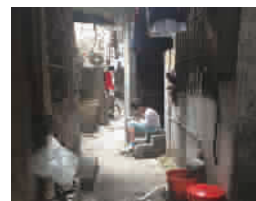
千户以上大型旧改基地 中兴村刷新征收签约率 98.44%

“三个一”助聚动迁 居民踊跃签约的正能量

被业内人士称为“沪上千户以上大型旧改基地,能在三个月内成片创下签约率98.44%,实属难能可贵”的普陀区中兴村旧改地块,共有被征收居民1402户,是列入2015年全市千户以上的大型旧改基地之一。负责该地块征收的普陀区第二房屋征收事务所上级单位西部集团分管动迁工作的副总经理童文表示:“签约达到高位,除多种因素外,这次他们注重动之以情地从小微之处入手,以小促大地尝到了‘三个一’助聚动迁居民踊跃互动签约这一正能量的甜头。”

一棵祈福树

在普陀区第二房屋征收事务所中兴村征收办签约室门口立着一棵挂满彩色便签纸的“祈福树”。征收所经理奚洁介绍,这是他们特意种的,是让动迁居民祈福并表达心声的一种载体。没想到树没种上几天,“我要住新房办婚事”、“咱们一起来签约奔小康吧”等“果实”就挂满枝头。奚经理表示:“就连93岁的张奶奶也要孙女代表她在树



上挂写一张红色便签纸。张奶奶一家也是影响和带动周围三户邻居的第一批签约户。”

一面互动墙

在开通“征收二所中兴村微信公众平台”和加强思想疏导工作的同时,征收所还在基地特制了一面“中兴村旧改征收互动墙”,墙上装帧着一幅中兴村牌坊的照片。作为征收双方人员扩大交流互动的一种敞开、直观的书写平台,墙上既有征收人员的寄语,还有动迁居民与征收双方的互动。退休教师孙大伯患有喉疾,有时发不出声,他在墙上贴出可为准备拿货币补偿的居民提供二手房源信息的建议,征收所立即回应采纳。

一组对比照

为了帮助居民在释怀中及时、踏实地走进签约室,基地在安排居民实地看房中,还采取以照留存、以照为证和以照对比的方法,精心组织动迁居民中的摄影爱好者,与普陀区摄影家协会、摄影家沙龙开展“中兴村旧改纪实摄影活动”。活动的一组照片是中兴村市井风情和居民在中兴村牌坊前拿着自家门牌号的留影;另一组是新房源布局及周边一些配套设施的实景照。

已居住62年的80岁老人陈復美,当他看到展出的新旧住房对比照时,动情地表示:“新房是远了些,但宽敞明亮,咱们早点签约去住新房,是赶上人生末班车的一种福分啊。”

人民调解积极服务保障旧改 帮助居民分好“家庭蛋糕”

针对旧改过程中因共有产权人之间家庭纷争导致无法签约较多的情况,普陀区司法局主动跨前,将人民调解服务送到基地,相继在新渡口、曹家村、金沙新村、东新(四期)、中兴村和兰凤新村等13个旧城改造基地,建立驻旧

城改造基地人民调解工作室、律师工作室、法律援助和公证服务工作室,派驻专职人民调解员、律师、公证员参与旧城改造工作,负责调处家庭共有产、遗产继承等纠纷,帮助居民分好“家庭蛋糕”,不仅助推区域旧城改造工作有序

推进,还有效避免了因征收引发的次生矛盾。

据统计,4年来,驻旧城改造基地人民调解工作室共接待咨询2997件、7238人次,制作人民调解协议书1105份,通过接待和调解共有1266户签约,收到群众赠送的锦旗62面。实践证明,人民调解已成为普陀区服务旧城改造工作中一支不可或缺的重要力量,赢得了区委、区政府、征收事务所、征收居民的充分肯定。