

货币化安置、“自主+”模式……

宁波扎实推进棚户区改造

从2014年11月开始，《宁波市关于推进以成片危旧住宅区为重点的城市棚户区改造工作的实施意见（试行）》正式施行。

“有别于国内其他城市，宁波的城市棚户区改造除了非成套住房和旧村改造，还新增了一块重要内容——成片危旧住宅区改造。”市住建委相关负责人介绍，旧村改造有成熟政策体系可循，但大量存在且亟须改造的危旧住宅改造尚是空白。

为此，我市抢抓国务院出台棚户区改造政策意见契机，经过多方沟通，将成片危旧住宅改造纳入棚户区改造政策的实施范围。“正是如此，我市出台的实施意见主要针对成片危旧住宅区。”也就是说，我市棚改以成片危旧住宅区为重点，是适合我市实际情况，是宁波特色的棚改。

这里要强调的是，所谓成片危旧住宅区，是指国有土地上以多层多业主住宅为主，住房条件困难、安全隐患严重、群众要求迫切的连片城市危旧住宅区（包括非成套房片区）。

实施意见列出的目标任务是：宁波城市棚户区改造以成片危旧住宅区改造为重点，同步推进城中村改造。2014年至2017年全市计划实施城市棚户区改造10万户、1000万平方米，其中争取完成成片危旧住宅区改造300万平方米。

到目前为止，全市已启动危旧房改造项目56个，总面积164.17万平方米，涉及居民2.5万户。去年12月份，全市先后有10个危改项目签约率提前超过80%。与此同时，全市仍有16个危改项目正在全力推进，其中，5个项目正在抓紧签约，3个项目正式作出征收决定，8个项目居民征收意愿同意率达90%以上。

记者 林伟
通讯员 王小辉
郑轶文



2015年7月31日，海曙高塘一村、二村及西河街区块成片危旧房改造在进行意愿征询结果统计。

货币补偿更实惠，受被拆迁户青睐

以征收方式实施改造的成片危旧住宅区改造项目中，江东徐戎小区是首个征收生效的项目。截至去年9月24日24点的拆迁签约最后期限，徐戎小区成片危旧房改造项目签约数定格在了2567户，整体签约率高达99.2%。

11月10日，海曙区朝阳新村棚改项目正式启动签约工作，这也是海曙区首个启动签约的棚改项目。11月21日，已经第六次到签约工作组来的72岁的袁阿姨和老伴，郑重地在房屋征收货币补偿协议乙方上签下了名字，成为第209位签约的拆迁户。

棚改征收居民可选择货币补偿或产权调换补偿，其中选择货币补偿方式的签约搬迁奖励加补助最高可达征收房屋评估总价值的35%；包括15%的货币补偿补助，被征收人在规定签约期限内签订补偿协议并在搬迁期限内搬迁的，获得10%的签约搬迁奖励以及协议生效之日起两年内在宁波行政区域内完成购房者，可再获10%的购房补助（实际购房资金少于被征收房屋评估价值的按契税记载的购房资金）。

根据海曙区房屋征收管理办公室去年10月31日发布的《公告》，被征收住宅用房评估基准价格为13869元/平方米。

危旧房改造推广“自主+”模式

与海曙、江东相比，江北区危旧房改造的最大特点是采取了“自主+”模式——将成片危旧住宅区合理划分成若干区块，分别开展征收意愿征询。

2015年年初，江北在孔浦街道试点“自主+”模式。6月6日，孔浦3号、4号、7号危改区块同时开展意愿征询，由于采用了区块相互竞争比较的方式，大大激发了居民强烈的改造意愿，三个区块在6月9日第二个计票日意愿征询同意率都达到了92%以上。

在6月10日投票截止前，3号区块一幢住宅楼因对政策存在顾虑、多数选择弃权的居民，在工作人员的耐心说服以及其他区块竞争压力下，选择了“同意”改造。3号区块同意率后来居上，达到了95.39%，成为先行改造区块，实现了“谁先改，票数说了算”。截至去年12月底，孔浦3号、4号、7号危改区块签约率均提前突破80%，其中孔浦3号、7号区块实现100%签约。

2015年8月22日，江北中马街道义

记者在袁阿姨的补偿协议上看到，76.26平方米的住房评估价格为111万余元，此外还有15%的货币补偿补助达16万余元，搬迁费2万余元和临时过渡费补助1万余元，共计征收补偿资金132万余元。若在协议生效后的80天搬迁期限内搬迁、腾空房屋，还有一笔11万余元的签约搬迁奖励费，两年内若在宁波行政区域内购房，还可再获10%的购房补助。这样算下来，如果袁阿姨老两口符合补助奖励的全部条件，共可获得154万余元的货币补偿。

谈起以后的生活，她告诉记者，如果协议生效，他们打算搬到离女儿家近些的江东，方便照顾。最近，女儿们陪着老两口在江东看房。

“安置房要抽签，还是挑现房好，年纪大了，也想住住有电梯的新房子。”1984年起就住在朝阳新村的老两口，烦恼于老小区的汛期低洼积水和配套设施老旧问题，“每次女儿来看我们都找不到停车位。”

值得注意的是，已签约的200多户居民中，选择了后孙安置房产权调换补偿的仅2户。“因为安置房还不能马上交付，而且我们觉得货币补偿更实惠。”一名被征收户这样说道。

庄巷危旧房改造项目四个区块的意愿征询进行现场开箱统计公证，结果4号区块同意率仅为78.49%。而该项目1号、2号、3号区块的同意率均超过了90%。截至12月15日，中马义庄巷1号、2号危改区块签约率均突破80%，征收决定分别提前15天、16天生效。

无独有偶，宁海也把棚改项目按区域划分为若干个管理片区，每个片区成立棚改指挥部，引入“竞争性拆迁”工作模式，充分利用群众力量督促后劲拆迁户。

比如，宁海城区西门区块改造，将该区块划分为6个小区块，采用预约报名率“周统计、月通报、季排名”方式，并明确对报名率达90%以上的小区块，根据排名优先启动改造，并享受“先签、先搬、先选房、先受益”等优惠政策，营造拆迁竞争氛围，极大调动群众征迁积极性。

短短20天，就有4个区块报名率达到90%以上。目前宁海已启动该4个地块的签约工作，其中，1号、4号区块签约率提前超过90%。

其他县(市)区棚改采风

●奉化

居散二小区危房改造项目作为奉化市试点改造项目，实行回迁安置的解危方式。截至2015年10月底，项目已完成全部房屋拆除工作并开工建设。

居散29幢已于2015年8月12日完成中间结构验收，随后将逐步进行室外配套设施建设。剩余18幢房屋已于2015年8月进场施工，目前正在进行主体施工。

●鄞州

鄞州区也在中心城区范围内，试点推行住宅用房可安置面积货币回购。

对符合回购条件且未曾调产安置的被拆迁人，允许按照套型申报规则在提供的套型中先申报一套安置房后再申请回购，但其可安置面积扣除套型申报所需面积后的剩余面积应一次性回购；对已部分调产安置的被拆迁人，如选择货币回购的应将其所剩余可安置面积一次性全部回购；对其所剩余的、可安置面积在35平方米以下的被拆迁人，原则上实行货币回购，不再保证提供原约定的安置房源。

●镇海

镇海区从“尊重群众意愿、尊重市场规律”的理念出发，采取模拟拆迁方式，做细前期调查工作，以统一改造和民意呼声为两个决定要素来决策征收，让群众在城市改造过程中拥有充分的发言权和决定权，变“要我拆”为“我要拆”，根据市场行情确定一地一价，提速房屋征收时间，切实推进棚户区改造。

目前，镇海已启动危旧房改造一期、潮浦地块棚户区改造、骆驼街道棚户区改造项目等，7个子区块签约率均超过80%，完成危旧房改造1807户，约14万平方米。

●东部新城

邱隘镇政府联合东部新城指挥部对东片区内已签约未安置的拆迁户实行货币回购，经多方论证，回购价最终确定了12980元/平方米这个比较合理的价格，这是东部新城东片区在征迁工作中的一大创新之举。

对于急需住房的被拆迁户来说，可安置面积货币回购工作的启动无疑是雪中送炭，使拆迁户有了闲置资金购买高质量的房源，也有利于房产市场的去库存化。

●象山

针对县域内城镇危旧房屋面广、量大、分散、难以成片改造等现状，象山决定采取“1+4”模式，确定了加固处理、原址重建、联片改造、征收安置和异地安置等5种处理解危模式。

解危过程中，按照“房屋现状、改造价值、群众意愿”的原则，针对性地确定解危改造方式，并重点采用原址重建为主要解危方式，先行确定了石浦同心巷5幢、育才路教师楼、医药公司综合楼等3个改造试点，分别试点推行联片改造和原址重建方式。

●余姚

按照“先易后难、试点先行”的原则，对区块规模、人居条件、资金平衡等进行综合评估，确保完成年度任务，切实做到以危改促棚改，以棚改带危改。

目前余姚市已经启动花园新村一期（部分）、白山头新村、电视机厂宿舍和佳汇景苑危房等零星危旧房改造项目和府前路街区块改造，完成危旧房改造共计593户，4.15万平方米。同时，余姚积极推进三江口北小区和花园一期1号地块危旧房项目的实施，目前该项目已启动并实施入户调查工作，涉及改造面积4.6万平方米，802户。

●北仑

2014年，霞浦街道办事处发现霞西新村201幢、202幢（建成于1987年、1988年）存在严重的结构安全隐患。街道及时将相关问题上报，北仑区住建局立即组织专家组对上述房屋进行现场踏勘。考虑到霞西新村整体改造条件，决定在原有整治基础上对霞西新村201幢、202幢单独进行阳台加固改造及墙体整体维修等房屋结构加固项目。2015年4月，加固整治工程基本完成。

●慈溪

新潮塘板块是慈溪市中心城区更新改造计划中确定的重点实施板块之一，计划通过改造建设成为现代化滨水生活区。为保证板块拆迁工作能够顺利推进，当地居民能够早日分享城市建设成果，慈溪市决定采用BT模式建设新潮塘板块安置房。

项目用地面积157.4亩，总建筑面积30万平方米，概算总投资12.88亿元，建设多户型保障性用房31幢、1682套。