

打造精品安置房 托起百姓“安居梦”

——宁波加快征迁安置房建设惠民生记事

住有所居，是重要的民生问题。加快安置房建设，改善广大被征迁居民的居住条件，对于改善民生、推进城市化建设、促进社会和谐稳定具有重要意义。为及早让这一实事工程惠及民生，去年市政府出台了《关于加快安置房建设促进房屋征迁工作的意见》，由市住建委牵头，与各地政府签订安置房建设责任状，实施征迁过渡户安置入住3年行动计划，督促各地政府加快安置房建设。去年是3年行动计划实施的第一年，全市各地各部门认真贯彻落实市政府《意见》精神，高度重视安置房建设工作，全面加快安置房建设和安置过渡户入住进程，全市去年开工建设安置房540.32万平方米，续建1104.32万平方米，竣工374.13万平方米，完成过渡户安置入住16795户，其中江东、江北、镇海、北仑、余姚、奉化、宁海等地均提前完成年度安置房建设和过渡户安置入住任务，一批批环境优美、设施配套、功能齐全的现代化居住小区如雨后春笋般拔地而起，广大被征迁居民的住房问题得到了有效解决。



鄞州区惠丰家园安置小区

领导“挂帅”，部门联动明职责

安置房建设是房屋征迁的前期工作和基础，不仅事关城市化建设，更是促进和谐征迁、维护社会稳定重要环节。然而在过去一段时间，我市安置房建设工作滞后，拆迁安置后住户长时间在外过渡的现象普遍存在，已成为制约征迁工作的瓶颈，给社会带来了一定的不稳定因素。为改变这一现状，市政府成立了安置房建设工作领导小组，形成了市领导“挂帅”，住建、发改、规划、国土、财政等多部门联动的推进安置房建设格局，大力加强安置房建设的组织领导。同时，各地政府也积极行动，落实安置房建设“一把手”负责制，充分整合资源，理顺工作体制。如江北区自2009年以来，先后成立了区安置房建设管理办公室、区安置（保障房）建设专家咨询委员会和区安置（保障房）竣工验收综合服务办公室，大力健全安置房建设管理机制，形成了区安置（保障房）建设领导小组、区安置房建设管理中心和各街道（乡镇）安置房建设管理办公室安置房建设三级管理体系，部门职责得以有效明确，因征迁安置引发的社会矛盾纠纷大幅减少。

严把“三关”，多管齐下抓建设

安居乃民生之本。各地政府将征迁安置房建设作为改善群众居住条件和生活质量的重要抓手，按不少于年度征迁计划90%的比例，加强安置房的提前规划和建设。目前，各县（市）区城市旧住宅区（含城中村）改造的安置房项目已纳入保障性安居工程统筹推进，充分利用优势，加快推进安置房建设进度。市住建委在竣工交付阶段提前介入，及时组织规划、国土等部门做好房屋质量检验、规划验收、联合检查等工作，大力保障安置房尽快交付使用。各地安置房建设“百花齐放”，各种创新工作方法不断涌现，极大地助推了建设进度。余姚市将“限价房、竞地价”公开招标的市场化运作模式大胆应用到安置房建设中；镇海区也巧妙运用BT、阶段性付款、商业银行承兑汇票、拍卖回购等形式有效解决资金问题，保障各新建项目按期开工、顺利推进。

房子质量过不过关，小区周边配套施不齐全，或许每位即将入住安置房的居民都会提出这些问题。各地在建设提速的同时，严把规划选址、建筑设计和综合配套“三关”，努力提高安置房建设品位，做到标准控制不输商品房。“征迁户为城市开发建设作出了贡献，我们有责任让他们住上更好的房子，享受城市发展带来的成果。”东部新城指挥部总指挥张极星这样说。位于通途路以南、规划盛梅路以西的

东部新城明湖花苑一期，由12幢8层至22层高层住宅楼构成，8个套型面积从57平方米至127平方米不等。小区由绿城集团操盘，建筑空间宽敞，绿化档次高，整体外观颇具现代气息。新建楼盘还配置了太阳能热水系统，定时定温管道循环提供24小时供水服务。所有楼座均采用国内先进的外墙保温材料，提高防火安全性和环保性。小区周边会所、游泳池、广场、幼儿园、菜市场等，为居民提供优质的生活保障，力争让老百姓住得放心，住得舒心。

“军令”如山，人性安置促和谐

如何让“民生工程”真正成为“民心工程”，在关注城市建设发展的同时，如何加快推进过渡户安置工作，提升百姓幸福“指数”——这始终是安置房建设必须正视的问题。去年全市明确了3年内基本完成过渡户安置入住的工作目标任务，并由各地“一把手”与市政府签订了安置入住年度计划“军令状”，切实采取有效措施加快过渡户安置入住。与此同时，各地切实加强过渡户的沟通交流，海曙区除了按时发放临时安置过渡费外，还及时发布安置房建设和入住信息，权威的信息，积极的沟通，彻底打消了广大群众疑虑，有效实现了让老百姓“踏踏实实过渡，高高兴兴入住”的目的。

去年12月23日，江东区为期四天的咸隘桥安置房集中交付工作基本结束。交付现场设在安置房小区内，江东区征收办联合房产公司、物业公司、宁波银行连续多天一起现场办公，从开具结算单、付款、领取发票、安置联系单，到房产公司办理相关手续，再到物业公司领取钥匙，实行一条龙服务。现场还配备了专业的引导员、解说员、验房员，确保每位住户都详细了解交付流程、交付时间安排及相应房屋情况。整个交付过程公开、透明、便捷、高效，居民的切身利益得到了保障，交付率达到80%。

年度“检阅”，良性激励保成效

强化督查考核，推进安置房建设和房屋征迁工作，是确保各地安置房建设年度计划如期完成、被征迁居民切身利益得以保证的坚实后盾。去年底，市住建委牵头，会同市人大、市政协有关部门及市政府督查室、市国土资源局对各地年度安置房建设计划制定、开工建设情况以及过渡户安置入住年度计划目标任务完成情况等进行督查考核，根据考核情况，对完成年度安置房建设计划开工建设任务以及过渡户安置入住年度计划目标任务的，由市政府予以通报表扬，未完成的予以通报批评。公正合理的奖惩激励机制已成为助推各地加快安置房建设、集中力量落实过渡户安置的一剂“强心针”。

各地安置房建设及过渡户安置入住亮点

江北

BT模式有成效，质量控制引外援

2013年，江北区面临开工建设安置房39.5万平方米，过渡安置入住3907户的艰巨任务。面临全区安置房点多面广量大、建设资金急缺的现状，江北区试水推出BT模式，即政府利用非政府资金进行基础非经营性设施建设项目的一种融资模式。以大庆新村安置房项目为例，该项目规模达28.8万平方米，至少需要由20个专业人才构成的团队才能操作这个项目。

如果采取BT模式就能充分利用房地产公司的人才资源优势，提高项目开发建设的专业程度，政府也无需聘请大量专业“临时工”，安置房建设成本可以得到最大限度的压缩。确保质量安全，是安置房建设中老百姓最为关心的一环。站在湾头大桥向南眺望，只见一排排安置房正在加快建设。与之前安置房小区建设不同的是，湾头安置房工程除了接受

施工监理单位由政府相关职能部门的监督外，还引进了一支社会监督力量——“村民监督员”。由村民选出的代表可以直接参与监督代建单位、设计方案、施工单位、监理单位的招投标，项目建设的施工、竣工验收、合同履行等环节的全过程。有了村民监督员，不仅可以直接反映村民的合理诉求，更是在拆迁户和业主单位之间架起了一座沟通的桥梁。

镇海

五年规划促进度，程序规范严把关

近年来，随着宁波“加快构筑现代城市”战略的深入实施，镇海城市化进程不断加快，区连续三年房屋年度征迁量突破百万，同时也面临着安置房建设和过渡户安置入住的严峻形势。2013年，镇海区承担了过渡安置入住4220户的年度任务，安置量居各县（市）区首位。针对这一情况，镇海区本着“征迁为本，安置先行”的工作目标，于4月份出台《关于

全域城市化进程中加快拆迁安置房建设有关事项协调会议纪要》，切实简化安置房建设审批手续程序；同时制定《镇海区2012—2016年拆迁安置房项目建设计划》，逐年下达、调整、细化安置房建设计划，做好安置房建设长远规划。

安置房竣工验收和交付使用，是安置房建设最后也是最关键的环节。镇海区为此先后出台《进一步优化镇海区安置房项目交付使用验收工作暂行规定》和《镇海区房地产开发项目交付使用验收环节和流程实施办法》，明确各职能部门专项验收或备案内容，推行链式验收、规范中介服务、统一建筑工程指标数据，理顺竣工验收手续办理流程，有效缩短竣工验收时间，促使安置房项目尽快交付，加快过渡户安置入住。

江东

黄金地段出精品，群众参与破难题

江东是个资源小区，但所有安置房均是建在中心地带的“黄金宝地”上。如咸隘桥安置房位于世纪大道东侧，临近东部新城，余隘安置房北临甬江，周边交通四通八达，生活便利。针对地段优势，江东区坚持以“打造精品安置房，实现和谐征迁”的工作原则，在安置房规划设计、工程施工、项目管理等方面严格把关。通过公开招标形式选择具有较高资质、经验丰富的建设公司和物业公司，担任安置房建设和物业管理。注重安置房配套设施建设，咸隘桥安置房每幢房屋

前5层都配有太阳能热水器；社区管理用房面积高标准配置，由统一标准5%提高至1%。适当降低物业管理费，确保住户住得起房；小区内提供免费电瓶车停车位，并配有充电插座，方便住户随时充电。为确保安置房质量，让住户住上放心房，分批组织拆迁户到施工现场参观监督，把安置房建设成为“政府放心、百姓满意”工程。

安置交付环节加入百姓自主参与元素，已成为江东区一大创新举措。应征迁户在签约时提出拆套要求而造成咸隘桥安置房部分房源不

北仑

“五定模式”出实效，建设安置双满分

北仑区在区委、区政府的高度重视下，紧贴征迁实际，以“五定模式”抓好安置房建设。一是定安置销售价格。在土地挂牌出让时拟定安置约定，约定调产安置商品房的销售价格，具体安置时由政府根据拆迁户的调产安置价格和小区商品房的市场预计价格，确定安置购房价、扩房价、市场价。二是定安置对象。在各街道、乡镇行政区域范围内就近集中安置，拆迁时明确安置地块或小区，在安置小区具备销售条件时

进行期房安置。三是定购房办法。各街道、乡镇制订购房办法，明确安置购房的房源、对象、时间、购房的顺序、规则、价格、付款方式、合同签订办法及其他说明。拆迁户按照购房办法，在政府指定时间、房源，以指定的销售价格向房产公司购买安置商品房。四是定安置房建设方案。政府事前进行地块安置房建设方案设计，经过规划会审、经济技术指标复核、规划批准后定稿，采用带方案挂牌出让的方式，大幅缩短安置地

块建设时间。五是定安置房运作模式。按“政府定价、市场运作”模式来建设安置房，操作上按照落实“安置用地一划红线—安置房建设方案设计—拟订安置约定—地价评估—土地挂牌出让—交地—开工建设—竣工验收—交付”的程序进行。“五定模式”的实行收到了良好效果，2013年，北仑区以100%的安置房建设完成率和102%的过渡安置入住完成率向广大被征迁居民交上了一份满意的答卷。

慈溪

阳光安置促公平，人性服务暖民心

安置房分配关系到广大被征迁居民的切身利益和长远生活，能否让公平、公正、公开的“阳光”普照安置房分配的全过程，不仅是分配对象极为关心的，也是社会公众十分关注的问题。为此，在慈溪市人民政府批准的安置房选房分配实施方案中，明确规定了“阳光分配六公开”，具体包括：安置房源公开、结算价格公开、政策公开、流程公开、过程公开、结果公开，从严格执行各

项工作流程和既定时间节点，严格控制非程序性人为因素对安置房分配工作的不良影响。一张张的公示公告，一次次的现场见证，让广大群众对分配工作的信任感不断增强，有力地推进了安置工作的顺利开展。

安置房交付工作中，涉及到老弱病残等特殊群体优先照顾、安置房产权证办理等一系列实际问题和困难，如何切实有效地加以解决，更事关安置房能否顺利分配入住。慈溪市政策规定，对征迁安置中老弱病残等特殊群体，在正常选房程序前，由符合条件的居民优先选择低楼层安置房。同时，慈溪市国土、房管部门专门开辟了“绿色通道”，事先明确办理要件，加快办理审批流程，专人收件集中办理，避免了被拆迁人因资料不全反复奔波，方便被征迁人办理安置房产权证。



本版文图 冯瑄 吴培均 李运

老百姓查看安置房套型面积



已交付使用的奉化滨江家苑安置房