编者按

掀起棚改

城市危旧房大多年久失修，潜藏着不安全因素，威胁着群众生命财产安全。乘着国家加大城镇棚户区改造政策的东风，宁波力争年底前启动全部300万平方米的危旧房改造，所有在册危房在2017年年底前完成改造。

江北成片危旧房改造按照“业主自愿、同步启动、竞争推进、成熟优先”的原则，今年将孔浦街道（1号、2号、5号、6号）区块，文教街道海田大厦南侧地块，白沙街道正大路2号地块、3-1号地块、3-2号地块8个区块全部纳入竞争性启动范围，涉及户数2400余户，改造面积约22万平方米。目前，这8个区块的征收意愿征询工作顺利通过，全部进入房屋征收环节。

宁海棚户区改造进入全面冲刺阶段，项目多，资金需求量大。按照计划，宁海今年启动改造总户数3000户，面积约55万平方米。该县积极创新融资工具，累计获得项目授信额度120亿元，实际到位资金70亿元，使棚户区改造得以顺利推进。本期区县纵深专题介绍江北、宁海两地的棚改经验。

孔浦2号区块危旧房改造评估验票。（徐欣 王琳 摄）

江北棚改惠民再创历史

本报记者 徐 欣
江北记者站 吴红波
通讯员 张彩娜

白沙打响今年棚改惠民“第一枪”

7月22日下午，随着最后一户房屋产权人方宁签下征收协议，白沙街道正大路成片危旧住宅区改造项目（3-2号地块）签约率宣告达到100%，这是全市首个协议生效条件设定为100%的棚改征收项目，也是全市第一个一天内达到100%签约率协议生效的项目，更是江北区本年度第一个实现意愿率、签约率“双100%”的棚改征收项目，实现了三个历史性第一。

第一个签约的是家住大庆南路457号2幢106室的胡建新，作为老党员的他早上8点不到就等在了白沙街道拆迁办门口。等拆迁办门一开，他就顺理成章成了签约第一人。一直以来，白沙街道号召全体党员充分发挥先锋模范作用，带头宣传好政策，带头通过意见征询，带头签订拆迁协议，及时反映居民群众意见建议，发动身边居民群众积极配合棚改，争取早日通过意愿征询，实现旧房换新房、小房换大房、危房换安房的夙愿。

2016年是“十三五”的开局之年，对白沙街道而言，更是大拆迁之年、项目攻坚之年。据悉，今年列入改造计划的正大路成片危旧住宅区包括2号地块、3-1号地块、3-2号地块三个地块，共涉及1200余户居民，约13.1万平方米。该地块弱势群体居多，除了上了年纪腿脚不便的住户外，还有刚手术完大病初愈卧床在家的病人。

白沙街道拆迁办人性化地调整工作进度安排，以“2+1+1”模式，即两名评估师、一名社工和一名拆迁办工作人员组成的评估小组主动放弃双休日，冒着酷暑，顶着台风天，加班加点工作，为百姓谋福祉。考虑到宁波入伏以来天气炎热，拆迁办除了贴心地在签约现场备好了纸巾和矿泉水外，还派专人上门负责解释政策和补偿方案，对于这些细小但暖人心的举措，住户们都默默记在心中。

连日辛勤的汗水换来的是居民对白沙拆迁办工作人员的认可与赞美，公正公开的现场操作换来的是群众的理解与支持。几位热心住户自发建立起了楼道微信群，及时将拆迁进度情况在群里交流共享，帮助部分长年未居住在此处的产权人及时了解最新棚改征收信息。在街道、社区、党员居民代表和热心群众等多方共同努力下，7月22日签约期开放当日，白沙街道便完成了该区块100%住户签约，为今年的棚改民生工程打响了“第一枪”。

白沙正大社区居民关注棚改信息。（郭传太 徐欣 摄）

“阳光征收”一把尺子量到底

“安置房要等、要抽签，还是挑现房好，离孩子家近一点，我原来52平方米的房子评估价加上奖励和补助，共能获得99万元的补偿款。”庄师傅是孔浦3号区块的签约户，房子被征收后，他毫不犹豫地选择了货币化安置。如今，庄师傅住进了朱佳苑小区约83平方米的二手房，住房条件得到了极大改善，还能再获得10%的购房补助。

在推进棚改的过程中，被征收住户可以选择产权调换或者货币安置，选择货币安置即将安置补偿款直接发放到居民手中，让他们根据自己的需要到市场上购买新建商品房或二手住房。记者实地调查发现，推行棚改货币化安置方式比较灵活，普遍受到社会各方好评。据统计，孔浦一村90%以上的被征收户选择了货币化安置。

区棚改办相关负责人表示：“希望纳入棚户改造项目的被征收户，不要观望，相信政府的阳光征收政策。”江北区对成片危旧房改造严格实行“阳光征收”政策，其最大特点就是依法、公平、公正、透明，一把尺子量到底。并且各个项目之间、各家庭之间，引进“竞争性”特点，以竞争转变居民思路，从“要我棚改”向“我要棚改”转变，激发居民的积极性。

根据2015年江北区成片危旧房改造过程中被征收户选择货币购房情况，项目货币化安置率普遍在90%以上，目前50%以上征收户已完成货币安置购房，还有近一半征收户将在今年继续完成购房，加上今年启动的危改项目，下半年对安置房源的需求量还将增加，可能对周边商品房、二手房等市场价格带来一定影响。对此，江北区住建部门特别提醒广大被征收户，要正确把握时机，尽量避免在后期扎堆签约，早签约，早得益，以免造成不必要损失。当前，宁波市危改政策十分优惠，选择货币补偿家庭最多可获房屋评估价格35%的奖励和补助。

针对去年危旧房改造区块中一些老小区业主对安置房源的担忧，目前宁波市开通了线上房屋产权交易平台，由市住房保障管理中心负责将部分保障房房源信息、照片、视频整理成房源信息包放在网上，通过市房屋产权交易中心线上平台，由房地产中介机构服务棚改对象，推介安置房源信息。江北区相关部门深入抓好安置房源保障工作。如对接房企中介机构，牵头房产中介整合“危改”区块周边二手房源，搭建存量商品房与危改项目安置需求平台，积极给予危改区块业主定向优惠；建立区安置房源管理信息系统，方便用房单位查询余房情况；对可销售安置房源制定竞价销售方案，将分批推出竞拍，多途径解决业主的安置房源需求。

宁海多渠道筹资突破棚改“瓶颈”

宁海记者站 陈云松
本报记者 孙吉晶
通讯员 邵映菡

今年，宁海棚户区改造进入全面冲刺阶段，项目多，资金需求量大。资金如不能“落地”，势必影响棚改进度。该县紧紧抓住棚改政策的机遇期，积极与银行对接，争取棚改资金、创新融资工具，累计获得项目授信额度120亿元，实际到位资金70亿元，使棚户区改造得以顺利推进。

城区危旧房三期改造工程是该县今年推出的第四个棚户区改造工程融资项目，需拆迁1750多户，涉及跃龙街道松竹社区、东海社区、车河社区、北星社区等12个社区5430余人。改造的危旧房多为受条件限制难以在原址重建且未列入成片改造计划的房屋。“拆迁地块不但面积小，而且零星分布于各个社区。”宁海县住建局相关人士说，项目若要推进，只能采取整体打包，由项目单位对被拆迁户实施货币安置。经测算，住宅房屋征收费、住宅房屋征收补偿费、房屋征收补助及房屋征收奖励等加起来总投资16.7亿元。这么大一笔资金，如果不采取融资，整个工程几乎难以推进。为此，该县灵活应用棚改政策，合理运用融资手段，将该项目纳入国家2015-2017年棚户区改造规划，享受国家棚改项目贷款优惠政策，由国家开发银行提供项目贷款支持，贷款金额13亿元，贷款期限25年。本月初，该项目正式通过国家开发银行总行授信审批，审批周期一个半月，创下该县棚改项目审批周期最短纪录。

近年来，宁海县城投公司持续加大与国家开发银行、农业发展银行等政策性银行的合作力度，累计获得国家政策性银行信贷支持90亿元，实际到位资金40亿元，授信额度居全市前列。

与此同时，宁海发挥融资渠道优势，今年以来，该县城投公司与多家商业银行携手，采用资本金软贷款、产业基金等融资新模式，有效解决了棚改项目资金不足的难题。截至目前，该公司共获得棚改项目资本金信贷支持30亿元。

宁海还创新融资工具。今年初，为盘活存量安置房资产，补充棚改项目建设资金，县城投公司与农业银行合作启动了第一单县域级资产证券化项目——棚改项目配套安置房资产证券化项目，起到了较好的引领示范作用。目前，该融资项目已上报证监会审批。此外，该县城投公司还将试水公司债、中期票据、超短融等直接融资工具，为今后棚改项目建设开辟集资新路径。

图为宁海城隍庙地块改造后效果图。

月湖

“锋领楼道”引领社区美好生活

一个楼道，一扇大门，关上门，10多户居民就是一个“大家庭”。如何让这个“大家庭”的居民关系更融洽，生活更和谐？海曙区月湖街道有了创新做法——今年5月，月湖街道党工委以辖区平桥、迎凤、县学、太阳、梅园5个社区的10个单元楼为试点，开展“锋领楼道”建设，在社区党委引领下，挖掘楼道“幸福、互助、健康、环保、关爱、和谐、公益”等元素，打造“亲善邻里楼”“孝亲敬老楼”“绿色环保楼”“家风家训楼”等特色楼道，传递正能量，开启“党员作用发挥、邻里互助氛围、网络构建模式、开放空间讨论”的楼道党建新模式。

图为平桥社区居民自己动手美化楼道。（陈朝霞 谷叶摄）

本报记者 陈朝霞
海曙记者站 郑轶文
通讯员 谷 叶

楼道文化建设——既增美感又增品质

记者走进各“锋领楼道”便立刻被楼道内整洁优美的环境所吸引。在平桥社区长春路124号楼道，家的温馨氛围扑面而来：每个楼层铺有地垫、设有垃圾桶，书画作品更是挂满楼道；在太阳社区仓基街41弄4号楼楼道，从文明楼道公约，到文明小故事，从“上下楼梯、轻声细语”的温馨提示，到“德行天下、家和邻谐”的文明标语……

“走进楼道，就进了家门。把楼道打扮得漂漂亮亮，受益最大的是住户。”太阳社区党委书记钱健告诉记者，社区居民亲手参与布置的“锋领楼道”文化墙，已将原本贴满‘牛皮癣’的楼道墙壁打造成为社区的亮丽景观。

“我们还打算增加一个‘晒家风、话家训’版块，让居民参与进来。”月湖街道党工委副书记谢宇川告诉记者，“锋领楼道”建设涉及家家户户，设置“家风家训”栏目，就是要让居民从楼道文化建设的“旁观者”变为“主人翁”。

楼道“一楼一品”——构筑邻里互助氛围

“锋领楼道”建设在美化环境的同时，更致力于凸显各自特色，营造邻里互助氛围，促进社区和谐。

平桥社区长春路124号除了拥有优美整洁的楼道环境，还是远近闻名的“亲善邻里楼”。说起“远亲不如近邻”的故事，来自温州的小陆告诉记者：“四楼陈奶奶时常叮嘱我‘你们独自来他乡打拼不容易，以后有事尽管来找我们’，这句话让我感到很温暖。”小陆提及的陈奶奶是年过八旬的党员陈建悦，每当有新租户搬进来，陈建悦会和楼道和谐促进员庄雪华一起上门打招呼。每月要缴水电费时，陈建悦怕年轻人工作忙，还会挨家挨户提醒。

“现在一些小区经常会出现邻居之间互相不认识，甚至住了几年还没见过几次面的情况，我们楼道没这情况。”陈建悦手里有一本电话簿，记着所有邻居的联系方式，去年她腰椎间盘突出行动不便，庄雪华便连着3个月为老人买菜做饭。

庄雪华提起一件糗事，却透露着对邻里的关心：“今年年初，楼上邻居跟我说外出旅游一阵子，一天夜里我突然听到楼上有响动，还以为进了贼，不放心就上去瞧瞧，后来才发现是邻居儿子回家了，差点闹了笑话。”

爱好书法的党员高松子，逢年过节会在楼道里挂上自己的作品；夏日来临，居民自发打扫楼道里的卫生死角，还不忘喷上防蚊水……一桩桩的暖心小事营造了温馨和美的楼道氛围。“‘锋领楼道’建设促进了邻里之间的情感沟通，居民对社区的归属感增强了。”平桥社区党委书记朱美芬非常开心地表示。

楼道党员领军——打造党建新阵地

平桥社区三板桥街35弄1号是“孝亲敬老”特色楼道，记者除了感受到爽心悦目的楼道环境，还被居民对自己楼道“敬老助老”氛围的自豪感所感染。

居民周柏年告诉记者，在“锋领楼道”建设中，党员成为领军人物，他们带领居民完善空巢老人的信息，积极帮扶老人、宣扬公益善举、自觉维护公共环境，形成了“一家有事众人帮，一家有美味众人分享”的和谐楼道场景。

居民党员应淑芬对此深有感触。自2001年退休后，应淑芬便全心倾注于社区公益事业，既是合唱队顾问又是戏曲队队长，还是楼道和谐促进员。她告诉记者，虽然楼道里居民不多，但谁家有点小矛盾了，有人会去调解，哪家老人身体不舒服了，也有人马上通知社区，这些事情看似不起眼，但加深了彼此感情。

“‘锋领楼道’建设两个多月，居民反响好，党员先进性也得到了发挥。”谢宇川认为，党员在哪里，先锋模范作用就应发挥到哪里。党员在“锋领楼道”建设中，真正做到了管好自家事、关心楼道事、参与社区事，小小楼道已成为月湖街道社区党建新阵地。