



江北区“三聚焦” 推进棚户区改造取得新突破

今年以来，按照国家、省、市关于加快推进棚户区改造工作的系列指示精神，江北区以危旧房改造为重点，着力聚焦棚改工作“推进快不快、居民想不想、形势稳不稳”三大重点问题，优化工作流程，细化前期工作，解除后顾之忧，棚改工作呈现“工作效率高、改造意愿高、公众评价高”的局面。

聚焦“快不快” 优化征收流程，提升工作效率

以往，每个项目启动前才进行登记报名、资格审核、随机选定等预评估机构选定工作，今年，江北区对预评估机构选定模式进行了创

新，将“一事（项目）一选”改为“一年一选”。年初，由本年度国有土地上房屋征收项目涉及街道及建设主体等单位代表，以投票方式按

得票高低选出了5家人围评估机构，并随机确定各街道（镇）涉及的房屋征收项目的预评估机构，既保证了公开公平，实现了择优选

聚焦“想不想” 细化前期工作，提升改造意愿

居民愿不愿意改，存在什么问题？“磨刀不误砍柴工”，江北区在项目前期做好做细摸底工作，对掌握的矛盾隐患，分类梳理进行预测预判和风险评估，有针对性地制定工作预案，为项目后期

赢得群众支持和顺利签约打下了坚实基础。比如，海田大厦南侧地块项目，早在今年年初，属地街道就开始走访调研，掌握了被征收人的家庭成员、产权等基本情况。在此基础上，制定出有针

对性的措施。因为前期工作细致有效，该区启动的所有危改项目意愿率均超过90%，且普遍在95%以上，正大路成片危旧住宅区改造项目（3号-2地块）的意愿率更是达到100%。

聚焦“稳不稳” 解除后顾之忧，提升公众评价

要让棚改顺民意得人心，有很多服务工作要做，为此江北区建立了“家门口”服务机制，将购房、租房、搬家、贷款办理、理财等居民关注和关心的事务服务直接安排到居民家门口。在海田大厦南侧地

块项目推进过程中，就邀请了评估机构、房产中介、银行、物业等在现场设点。对于选择货币安置又不急于购房的，现场安排银行理财顾问及时提供理财服务；需要购买房屋的，房产中介可直接现场介绍房

源信息，提供购房租房手续办理；对于选择安置房源的，专门在现场放置展板，明示不同户型结构，安排专门人员讲解，方便居民了解详情，减少居民来回奔波的劳苦，现场提供服务500人次以上。

强，还让征收前期工作时间缩短了6至9天。

与此同时，江北区加强部门协同，采取了“四提前、四同步”措施，在确保程序合法和被征收群众合法权益的前提下，尽量缩短征收实施时间。去年，该区实施的危改项目从受理到作出征收决定平均用时63天，今年实施的正大路2#、3#-1、海田大厦南侧地块等成片危旧住宅区改造项目，用时均缩短至47天。

顺利推进棚改，阳光征收必不可少，在项目征收过程中，江北区针对区域内被征收人的情况，通过各种新式载体进行广泛宣传，进一步增强信息公开的覆盖面和感知度。文教街道从党员、业委会成员、为老服务人员中招募志愿者，从情绪疏导、产权继承和征收政策解读等方面入手，不定期向居民特别是老年群体讲解政策，对重点对象进行结对帮扶，有效保障了被征收人知情并获得公平补偿的权利，打消了群众疑虑。

同时，江北区还完善“温情化”帮扶措施。考虑到被征收人再次购房时房屋总价较高，自筹资金支付困难，各街道可以根据实施项目实际情况，在确保被征收房屋能够按期腾房交房的前提下，适当提高首笔拆迁款的领取比例。像在海田大厦南侧地块项目中，首付款比例就提高至平均70%。而在实施孔浦成片危旧住宅区改造、正大路成片危旧住宅区改造等项目时，考虑到春节这个传统节日因素的影响，将搬迁期限适当延长至90天，让被征收人在细节中感受到温情。

亮点

自2015年以来，江北区共实施棚改（危旧房改造）项目22个，涉及住宅、非住宅共6381户，改造面积约46.61万平方米。

签约率

孔浦成片危旧住宅区改造3号、4号、7号地块三个项目，共466户住宅，10家非住宅。 期限内签约率 100%

文教海田大厦南侧旧城区改建项目，共涉及240户住宅。 期限内签约率 100%

白沙成片危旧住宅区改造2#、3#-1、3#-2地块三个项目，共涉及1137住宅。 期限内签约率 99.8%

生效速度

2015年12月4日，孔浦成片危旧住宅区改造项目（3号地块）签约过八成。19天协议生效。

2015年12月14日，义庄巷二号区块项目签约过八成。14天协议生效。

2016年7月24日，海田大厦南侧旧城区改建项目签约过八成。4天半协议生效。

2016年7月22日，正大路成片危旧住宅区改造项目（3号-2地块）。实现“一日签”。

制图 朱雯

经验

征拆任务繁重艰巨，能否按时顺利完成，“人”是决定性的因素之一。如何才能凝聚“人”心、发挥好“人”的作用？

白沙街道的红色密码： “1+3+6+N”

第一个密码“1”，就是“一把手”，指的是“棚改”过程中要发挥基层党组织书记的引领示范作用。为了正大片区的拆迁，正大社区党支部书记杨艳红放弃节假日，甚至发着高烧，也要赶去被征收人家上门服务。家住草马二村1幢的徐奶奶由于住惯了老房子不愿拆迁，身体状况也不好，需常年住院，致使签约工作一度搁置。杨艳红主动去医院端茶倒水、换尿盆，帮助老人擦身子，同时认真解释拆迁政策。像闺女般的悉心照顾和耐心细致的态度，使老人逐渐放下对拆迁的抵触心理，主动致电要求签约。

第二个密码“3”，就是指需要凝聚党员干部的智慧。杨艳红就有三个“帮”，分别是正大社区棚改临时党支部、党员助拆工作室和楼道小组长工作室。这“一支部两工作室”多次召开会议，在社区内营造出党员带头宣传和引导的良好氛围，发挥党员的先锋模范作用，做拆迁户的思

想工作，用广泛的舆论宣传和骨干的行动影响周边居民，促使“依法拆迁、和谐拆迁、阳光拆迁”有效开展。

第三个密码“6”，代表正大社区的6个党建网格，每个“红色网格”制定了党员责任清单。党员主动亮身份，踊跃参与社区中心工作，并通过整合各方力量，组建各具特色的志愿服务团队，形成“网格事情党员管，社区事情大家办”的良好氛围。“作为党员，势必要带头签约。”正大路2号地块党员拆迁户共有55户，全部签约；正大路3号-1地块党员拆迁户共60户，也全部签约。

第四个密码就是“N”，就是指群众的集体力量。“社区的事就是我们大家的事。”这是社区一位拆迁居民对杨艳红说的话。由拆迁居民代表自发组织的红袖章志愿者队伍，经常出现在居民楼道里、拆迁办里，他们冒着烈日、顶着风雨，忙碌奔走，宣传阳光征收政策，实现了地块内“登记率、见面率、理解率”3个100%。

各街道、部门的助拆联盟

除了白沙，各街道（镇）也有属于自己的助拆队伍，如文教街道依托“众乐乐志愿者联盟服务站”，由社区发起成立，居民中的党员、业委会成员、为老服务员组成的旧房改造“扩音器政策宣传志愿者服务队”，主动承担起辖区老年居民、意愿不强居民的情绪疏导、政策讲解、需求反馈等任务，

居民中形成自助拆迁的良好氛围，保障工作进度。

民政、残联等部门立足本职，给予确有困难的群众以帮扶援助，解除其后顾之忧。针对正大路危旧房改造项目占31.25%的住房困难家庭、弱势群体（包括残障人士），区民政局和残联给予政策支持，累计为282户住房困难家庭办理低收入及住房困难补贴。

“三种意识”成棚改助推器

2015年以来，江北区在棚户区改造中，运用法治思维筑牢“大局意识、宗旨意识、诚信意识”，依靠法治方式化解矛盾纠纷，推动项目进程，不仅棚改覆盖广度居全市前列，项目完成率也屡创新高。

目（三号地块）与宁波四中东侧危改项目的不同情况，《宁波日报》和《新江北》分别及时报道，用鲜活的事实对比体现危改好处，同时明确未达标项目原则上五年内不再启动，打消部分被征收人的侥幸心理，为后续项目开展起到了示范作用。

为消除因信息不对等而引发的无端猜测和谣言纠纷，江北区进一步创新公开载体，采取qq群、楼道微信群、工作队上门等双向交流的宣传模式。在孔浦成片危旧房改造项目中，被征收人和属地街道建立了“新孔浦”qq群，实现了多方实时交流，对孔浦三个地块期限内实现100%签约起到了重要作用。

筑牢“宗旨意识” 多措并举关注百姓情怀

江北区充分遵循“以民为本”的工作原则，注重倾听民声，顾全民意，在危改项目重要环节，严格执行公众参与、专家论证、风险评

估、合法性审查、集体讨论等程序，确保决策的合法性和合理性，实现“拆不拆群众说了算，怎么拆群众来监督，结果好与坏群众来评判”，把“决策权”交给被征收人。2016年起，该区所实施的危改项目均采用“带着价格征询群众改造意愿”的方式，意愿率普遍在95%以上，且未发生因征收补偿方案不合理而召开听证会的情况。危改项目出现矛盾不可避免，关键是畅通渠道，妥善处理矛盾。江北区通过健全网上接访平台、分类设置现场咨询点等方式，建立方便快捷的利益表达通道和矛盾协调解决机制，对群众的利益诉求不“堵”不“避”，不“拖”不“压”，使被征收人诉求有地方反映、问题有地方解答、矛盾有地方处理。

筑牢“诚信意识” 用法律保障公信公平

为保障项目的顺利推进，江北区采取两条腿走路的方式，对

于临近期限仍未签约的被征收人，一方面继续进行情绪疏导和思想动员，另一方面由征收办会同属地街道提前做好征收补偿决定预案，通过上门走访，向被征收人明确利弊，告知其未及时签约的经济损失和将要面临的司法强制程序，给被征收人一定的心理震慑，促使其如期签约。文教海田大厦南侧地块项目，就是在属地街道坚持不懈的思想动员和征收办行政裁决法律程序提前介入的强力态势下，在续签期的最后一天，实现了签约期限内100%完成的完美收官。

同时，江北区坚守政策底线，“统一政策、统一执行”，切实做到公平公正。西部林沐项目中，最后两户被征收人不顾工作人员多次上门沟通协调、解释相关补偿政策，始终坚持不合理的补偿要求，致使协议一直无法达成。该区严守“一把尺、一口价”原则，在法律程序到位的情况下，多部门联合行动，依法对该房屋实施了强制腾空拆除，实现了项目“清零”。



筑牢“大局意识” 宣传开道植入法治理念

针对易造成群众误解的法规政策条款，江北区有的放矢，进行全方位、多层次的广泛宣传。过程中，注重正、反两方面典型的挖掘，用身边事教育身边人，使被征收人进一步领会法制刚性和政府维持公平的决心，自觉转变“信闲、信访、信关系，却不信法”的想法。针对孔浦成片危旧房改造项目