



# 宁波棚改——“安居圆梦”进行时

## 代表、委员就民生安居实地调研

代表委员在现场

□记者 张颖

2014年10月，我市确定“以成片危旧住宅区为重点”为宁波棚改工作的推进方向。短短一年多，宁波棚改已从最初的“懵懂摸索”迈向了“安居圆梦”新阶段。

2016年，全市力争新启动棚改项目200万平方米，这对棚改工作提出了更高更深的要求。

昨日中午，市人大代表范云、市政政协委员方明乐在市住建委住房保障中心副主任夏毅的陪同下，抽空来到江北区孔浦一村，实地考察该区域棚改工作，并就市民关心的相关问题提出了意见与建议。

▶市人大代表范云(右二)、市政政协委员方明乐(左二)走访孔浦社区旧房改造现场。

记者 唐严 摄



### 1 常积水、外墙脱落明显 “群众的居住条件该改善”

对范云代表来说，这不是她第一次来到孔浦片区。

“这些建于上世纪50年代至90年代不等的房屋，老旧情况严重。台风暴雨天就会积水，已不太宜居。”的确，在走访的孔浦一村里，成捆的电管线网在楼与楼之间横空穿行，房屋外立墙面斑驳，轻松就能剥落。

在她看来，实施棚户改造的根本目的不仅改善了群众的居住条件，更兼顾完善城市功能、改善了城市环境。从这一年实践来看，除了改善民生，棚改又是扩大内需的一项重要举措。其产业关联

度高，带动力强，不仅能够增加投资，而且能够带动消费，可以有效消化钢铁、建材、家电等上下游产能和产品。

在走访中，江北区孔浦街道办事处主任褚有为向范云代表和方明乐委员介绍了该片区当前的棚改工作情况。

“2015年，街道成片危旧住宅改造项目共包括6个社区、涉及2337户。其中率先启动的3、4、7号区块均以100%的签约率完成征收。”褚有为介绍，按照危旧房改造三年计划，2016年至2017年孔浦街道计划再启动7个区块的改造，涉及2806户。

### 2 从“要我改”到“我要改” 自主竞争的模式可推广

“经历一年，目前是否有探索出一些有效的方法有效促进棚改进程，同时又能让百姓更好地理解棚改的意义？”在考察中，方明乐委员提出这样的疑问。

的确，棚改工作，为民，却难开展。

“其实，目前自主竞争是比较成功的一种模式。”市住建委住房保障中心副主任夏毅介绍道，“自主”，即成立百姓组成的旧改委组织，重点突出百姓意愿中的主动性，解决“我要改造”问题；“竞争”，即重点突出改造区块之间的比较性，

解决资金有限问题提升群众参与的积极性。这种工作法能充分调动百姓自我改造的主动性、积极性，将百姓的观念从传统的“要我改造”转变到“我要改造”中去。当前，市棚改工作也在积极推进这种工作模式。

而这种模式在令签约顺利的同时，也让住户能在最快时间内得到居住条件的改善。此外，各种后勤保障、老娘舅等贴心的沟通服务也一并跟上。

褚有为说，孔浦最早一批完成征收的住户有的已经住上了新居。

### 3 留住“居住情感” 周边地块能否多推出安置房源

棚改利好多，可范云代表和方明乐委员最在乎的依旧是百姓是否安居。他们认为，目前棚改项目大都定位于一些年数久的老旧房屋，住户多以中老年群体为主。这些住户有着浓浓的邻里和区域情结。昨日天阴，孔浦已签约的一些住户尚聚在楼道前，聊着天，享受这一段最后齐聚的时光。

“住久了，熟悉了，就感觉落地生根离不开。”范云代表建议，能不能在周边推出一些安置房源，至少让住户感觉没有离开“家”。

市住建委住房保障中心部长陶榕表示，棚改

住户的户型相对较小、居住人群年龄结构老龄化，为此，每一个棚改签约现场除了安排有工作人员解释相关政策外，还会专门设置第三方房产中介咨询公司，为居民提供市场化房源咨询，推介适合拆迁住户的一、二手房源，引导征收户拿货币购买市场存量房。

“比如江东区徐戎小区，推出周边7个小区579套房源公开竞价出售。江北区孔浦街道，先后邀请10家银行、15家房产和中介机构，方便群众随时咨询和了解相关政策和信息。”他说，目前朱佳苑安置房是孔浦片区拆迁户选择较多的。

### 4 签约率未达到终止的项目 如何保障危旧房安全

按照本市棚改政策，如果棚改项目的签约率在规定时间内达不到80%，则该项目终止，且原则上五年内不再考虑征收改造。所以，80%，是一个无比重要的数字。

对于宁波棚改，范云代表和方明乐委员早早就在关注。他们提出，像宁波四中东侧危旧房改造项目75%签约率致征收效力终止甚为可惜。

但需要注意的是，宁波的棚改特色是“以成片危旧住宅区为重点”，若签约失败，5年内项目内的危旧房屋如何保障安全？

据了解，连片规模较大、居住条件较差、安全隐患严重、群众要求迫切的项目，获优先改造可能

性大。在此基础上，地方财力允许，区块实施条件成熟，群众意愿越集中的，实施征收的可能性就越高。

“虽然征收失败，但项目内的危房解危工作不会停止。如果回迁重建、房屋征收等成片改造方式均难以实施的，对其中的单幢危房会根据绝大多数业主意愿，通过维修加固、原址重建、按市场评估价格回购等方式实施解危。”夏毅副主任解释。

目前，有此疑虑的市民已可以登录宁波市住房和城乡建设委员会网站或者直接访问宁波市城市房屋使用安全信息公开网站，并通过房屋坐落进行检索查询C、D级危房信息。

### 5 安置政策嫁接“阳光征收” 货币化安置选择意愿高

考察中，范云代表和方明乐委员了解到，当前住户对于货币化安置率的接受度较以往大大提高。

的确，货币化安置能够缩短安置周期，节省过渡费用，也是消化库存、促进房地产市场平稳健康发展的有效办法。截至2015年底，全市筹集安置房源36736套，其中货币化安置11390户。

去年7月，我市开始施行的《宁波市人民政府关于大力推进住房保障和棚户区改造征收安置货币化的通知》明确，宁波市政府大幅提高本市“棚改”货币补偿(即选择拿钱)的补助、奖励标准，补助、奖励的比例从原先为被征收房屋评估总价的不超过10%，统一提高至25%。

“政策之所以受到群众的认可，除了切身考虑到他们的利益外，是否还有其他的配套政策呼应？”范云代表问。

答案是肯定的。货币化安置政策紧密嫁接“阳光征收”模式，采取棚改征收补偿信息“九公开”、“三上网”的信息公示制度，大幅减少矛盾纠纷，群众想查询征迁信息可以自己查，同时也能和周边同向住户作比较，透明公正。

### 6 未来民间资本参与改造 需要进一步探索实践

棚改是个庞大的项目系统，资金是城市棚户区改造中面临的最大问题，也是影响工作推进顺利与否的重要支持。截至2015年底，全市已获得国开行授信的棚改项目60个，授信总额915亿元，放款302亿元，均位居全国城市前茅；争取到国家各级专项资金9.4亿元。

“国开行的支持占主导地位，但有否考虑过让民间资本参与棚改？”范云代表和方明乐委员表示，若有更强大的资金支持，能惠及到的棚户改造群众将会更多。

针对这一问题，陶榕部长介绍，在宁波的棚改工作中，成片危旧住宅区改造按照“业主自筹、政策扶持、金融贷款、社会筹集”原则，多渠道筹措所需资金。

“各地是鼓励和引导民间资本通过直接投资、间接投资、委托代建等多种方式参与成片危旧住宅区改造，吸引有实力、信誉好的开发建设单位及社会力量参与的。”他说，对成片危旧房改造的被征收人购买商品房的，鼓励房地产企业让利销售，特别是国有房地产企业应出台具体的优惠措施，这也是引导和鼓励房地产企业让利于民。但这尚处起步阶段，还需要进一步探索实践。