

“徐州转型发展的胆略与智慧”系列报道四

拆迁变乐迁,居者有其屋 解密徐州“头号民生工程”

现代快报记者 杜晓明 张洪 邢志刚 蔡一飞 陶魏斌



翡翠城已具规模 本版摄影 现代快报记者 路军

“当然是现在好!”30岁的卢磊说,因为拆迁分的房多,他被邻居们笑着喊“高富帅”,“以前住的地方,下水道根本不行,一下雨都要趟着水走出去才能穿鞋。”

“现在这地方什么都好,比以前好太多了。”70岁的曹玉华说,就是住进楼房了没有院子,她有点不习惯。即便如此,她也绝不想再搬回那个棚户区了。

和曹玉华、卢磊一起的,还有2319户居民。2010年他们从住了很多年的小朱庄棚户区拆迁,3年以后,他们全部搬回了原址重建的拆迁安置定销商品房——和风雅致。

走进和风雅致小区,会有一种被震到的感觉,因为不像在其他地方看到的安置房小区,这里完全是中高档商品房的架势——全部是高层,房屋的外立面够洋气;小区的绿化,有明显的园林景观设计,而且显然被精心呵护;整个小区干净整洁,汽车自行车整齐停放,物业管理显然也很到位。

这个时候也许就可以理解徐州市委书记曹新平说的那句话,“我们盖的房子,如果若干年后老百姓需要二次拆迁,那是我们的耻辱。”



和风雅致小区显得很高档

居者有其屋

众所周知,徐州是江苏传统的老工业基地。在过去很多年里,这个城市在为全省乃至全国工业经济发展做出巨大贡献的同时,也贡献了一大批企业职工住宅,再加上徐州悠久的采煤历史,在矿区及城市周边聚集了大量的矿工住宅。这些房屋大多年久失修,逐渐衍生出大片的棚户区。

2008年11月,江苏省委省政府制定出台了《关于加快振兴徐州老工业基地加快振兴的政策措施》,就包括帮助徐州积极推进棚户区改造,明确提出把棚户区改造作为改善老工业基地民生的首要任务。《意见》同时还明确,要对307万平方米建筑面积的棚户区进行改造。

事实上,徐州对于棚户区改造的力度远大于此。徐州市建设

局提供的数据显示,从2009年正式启动的棚户区改造,到2011年已经完成了458万平方米,如果加上货币安置,累计安置了7万多户居民。这个数字还在节节攀升的态势,2012年完成棚户区改造191万平方米,2013年完成了380万平方米,2014年的规划是市区范围启动改造1000万平方米,启动建设800万平方米安置房。

局提供的数据显示,从2009年正式启动的棚户区改造,到2011年已经完成了458万平方米,如果加上货币安置,累计安置了7万多户居民。这个数字还在节节攀升的态势,2012年完成棚户区改造191万平方米,2013年完成了380万平方米,2014年的规划是市区范围启动改造1000万平方米,启动建设800万平方米的安置房。

预计到2017年,徐州市的棚户区改造将基本完成。

之所以能够如此顺利地推进棚户区拆迁和安置,和徐州富有特色的棚户区改造安置措施有很大的关系。据了解,徐州市采取了“梯次转移、定向安置、限价销售”的定销商品房安置措施,并辅以经济适用房、廉租房、共有产权房安置以及货币安置,

确保每一位棚户区拆迁户都“居者有其屋”。

所谓定销商品房,是指为妥善安置被拆迁人,由政府主导、市场化建设,以确定的销售价格、套型面积向被拆迁人定向销售的商品住宅。简单的说,就是以商品房的标准,盖安置房小区,再以安置房的价格卖给棚户区拆迁户。

总体而言,拆迁补偿价比周边房地产价格高出10-20%,定销商品房价格则在周边房地产价格的基础上降低15-20%。以和风雅致的居民为例,安置房的价格为2720元/平方米,就算是超出补偿部分也不过3200元/平方米,这远远低于周边商品房6000多元/平方米的价格。更重要的是,在交房一年后,这些居民都可以拿到房产证,并上市交易。

从拆迁到乐迁

像和风雅致这样原址安置的棚户区改造并不多,因为很大一部分置换出来的土地,都被用于城市建设。按照规划,徐州拆迁或者正在拆迁的棚户区2/3以上的土地,都将用来建设市民公园、广场和绿地。

但即使不能原址安置,徐州也明确采取就近、就地的安置方式,各个定销商品房小区与对应的棚户区距离一般都不超过3公里。而且房屋的建设,也会充分尊重拆迁户的意见,定销商品房建设前,各种户型设计图都会先行公布,把主体户型的选择权交给拆迁户,并根据他们的意见合

徐州棚户区改造的拆迁常常出现意想不到的“超速度”——比如鼓楼区的建北棚户区,890户居民从动员到动迁结束,仅用了35天。

理调整房型结构。甚至有些特殊的情况,等房子盖好了,请拆迁户去看,满意再搬。

正是这种充分尊重拆迁户的做法,让徐州棚户区改造的拆迁常常出现意想不到的“超速度”——比如鼓楼区的建北棚户区,890户居民从动员到动迁结束,仅用了35天。

2009年11月,徐州市委书记曹新平到棚改现场办公,他发现虽然政府给的条件很优惠,但还是少数特别贫困的家庭难以承担定向安置房。

两个月后,徐州首创的棚户区改造救助投诉中心成立。这

个中心的作用之一,就是为特困拆迁户提供帮助,尤其是拆迁补偿与安置房价格之间的差价,可以由这个中心掌握的救助基金支付。唯一的条件是,由慈善总会与拆迁户共同持有房屋产权。等到拆迁户家庭经济情况好转,可以申请回购产权——如果房价上涨,则按原价格结算;如果房价下跌,则按市场价转让。

用曹新平的话说,“城市空间属于市民共有,政府如果为了财政利益把它征过来进行商业开发,这本身就是‘强盗逻辑’!”

撬动100亿

专门成立国有独资公司,负责市区城市改造建设投融资、安置定销房建设、资产运营管理等工作。并开辟了五条筹资渠道,被称作“五个一块”:争取国家和省补一块、通过银行贷一块、政府出台政策免一块、吸引社会资金投入一块、土地开发运作一块,保证棚户区改造安置工作顺利开展。

毫无疑问,如此巨大规模让利于民的棚户区改造,对资金的需求量显然非常可观。据了解,在启动棚户区改造之前,徐州曾经做过测算,前三年所需资金大约为70亿人民币,但由于实际改造面积远远超过预计和房价上涨因素,头三年的总投入超过100亿元人民币。

如此规模的资金投入,完全靠政府财政几乎是不可想象的;而棚户区改造也不适宜完全采用市场化运作,如果将棚户区改造放手交给开发商,他们势必会为了追求利润最大化而不断压低拆迁安置价格,使棚户区居民利益受损。

为此,徐州市专门成立了国有独资的徐州市新盛建设发展投资有限公司,负责徐州市区城市改造建设(棚户区、危旧房、城中村改造)投融资、安置定销房建设、资产运营管理工作。徐州以此为平台,开辟了五条筹资渠道,被称作“五个一块”:争取国家和省补一块、通过银行贷一块、政府出台政策免一块、吸引社会资金投入一块、土地开发运作一块,以保证棚户区改造安置工作的顺利开展。

“在工业化时代,徐州的数十万产业工人无私奉献,用毕生精力和血肉之躯托举起徐州的今天。如果社会经济高速发展,人民生活日益改善,我们一定要向他们弥补历史欠债,为他们解决安身立命的住房!”徐州市委书记曹新平说。