

人民城市人民建 人民城市为人民

黄浦区新昌路1号、7号地块二次征询首日,签约率达99.48%,创下上海大体量旧改项目签约首日新高

“风风火火”旧改速度这样炼成

首席记者 姚丽萍

38℃,烈日酷暑,从居委会到新昌路80号旧改基地,步行10分钟,南京东路街道三德居民区党总支书记、50岁的忻梅影大汗淋漓,心里却是爽快的。这个周末,她终于做好了一户家庭调解,保障签约,不耽误居民拿到征收奖励。

旧改基地,一面墙上大幅表格里,卡通“小卡车”与日俱增,“小卡车”就是搬迁速度风向标。今年7月,黄浦区新昌路1号、7号地块第二次征询首日,签约率达到99.48%,创下上海大体量旧改项目签约首日新高!至今不足1个月,搬迁率已过八成。

非常之年,如何创下旧改加速度?一个个故事,“解密”藏在一辆辆“小卡车”里的旧改加速度。

居委会成最大“受托人”

今年4月9日,在旧改征收意愿征询现场,忻梅影向计票箱里投下了赞成票。这张赞成票,是居民委托的,居民说,忻书记记得过!

疫情之下,黄浦区新昌路1号、7号地块征收首轮意愿征询同意率,创下新高。经过4月9日、10日、11日三天的首轮意愿征询,1号地块(北块)同意率达100%,1号地块(南块)达99.89%,7号地块达99.65%。在这片“城市之心”的地方,人们看见了盼望已久的希望。

南京东路街道位于人民广场历史文化风貌保护区,名副其实的“城市之心”,辖区不乏房龄上百年的二级以下旧里,普遍不宜居。其中,新昌路1号、7号地块隶属新桥、三德两个居委,总面积5.3万平方米,需改造各类旧房建筑面积约9.8万平方米,居民、单位总权证数为3253证;多为砖木混合结构二级以下旧里,人口密度高,消防安全隐患突出,群众要求改善居住条件的呼声强烈。但成片旧改,也是需要机会的,整个南京东路街道等候征收,已经等了15年。旧改,能否跑出加速度,还要看基层的战斗力的。

抗疫期间,申城社区的发动执行力,有目共睹。疫情之下的旧改,也同样考验基层治理功夫。在新昌路1号、7号地块,按照征收投票规则,现场不能人群聚集,居民可委托他人投票。结果,受委托最多的,是居委会。

信任,是一天天、一件事,酝酿出来的。关键时刻,更见人心的力量。旧改没来的时候,心心念念盼旧改,真的来了,各种问题也跟着来了。不舍,特别是在老房子里住了一辈子的老人,心里都会有这道坎。因此,征收项目经办人跟居民打交道,最担心:见不着人,进不了门,征收公告无法送达,评估方案无法确认。

有一户退休居民,独居。自从听说要征收了,他就每天早上五六点出门,晚上十来点回家,就是不要见经办人。经办人实在拿这位“爱跑”没办法。

关键时刻,找居委会。“好吧,你忙,早出晚归,我们就披星戴月等你



▲一位居民在家中5楼晒台上用手机拍摄这片即将消逝的老房子,留下永久的记忆

◀新昌路老弄堂的一些优秀老建筑将得到妥善保留

▶新昌路上,门头以宝塔造型的“宝塔弄”历史悠久

杨建正 摄



啊!”忻梅影可不是开玩笑的,几个来回,“爱跑”终于被“逮”住了,却委屈得像个孩子,说住了一辈子,如今也没什么家人了,只有这个熟悉的老地方了!

“旧改,盼了好些年。不怕,就算搬到了别处,也能常回来看看的!”忻梅影轻言轻语,够分量。“爱跑”听得放了心,好,签约,就凭忻书记的话!

黄梅酷暑天天找房子

一个合格的旧改征收项目经办人,长什么样?若说几种标准,30来岁的退伍兵贺文斌,算一种——敦厚,实诚,浑身还透着股精干劲儿。

事实上,黄浦区第四征收事务所项目经办人贺文斌,跟居民打交道很“讨喜”。“老早别处动迁遇见的经办人,戴个大金链子,文身,讨厌!现在,小贺他们就不一样,清清爽爽,蛮正气,还是党员呢!”居民吉阿姨连说带比划,为居民喜欢的征收项目经办人“画像”。

吉阿姨没看错,小贺专业又靠谱。他参与的旧改征收项目,从金陵路宝兴里到新昌路7号地块。一路做下来,新昌路、北京路到新闻路,有几家房屋中介,哪家房源可靠,贺文斌心里有本明白账。

为啥要有这本账?二次征询完成,居民搬迁,需要大量房源。更麻烦的是,7号地块居民大多都是老年人,一不擅长上网,二也没那么大力气到处奔波找房子。这时候,年轻力壮的贺文斌们就是“中流砥柱”,帮助居民落实过渡房。

找房子,找房子,从历时42天创下历史纪录的超长黄梅季,到8月里高达38℃的连续酷暑天,贺文斌们都在马不停蹄找房子。

一个月前,一见小贺,居民赵老师就要哭,她家书多,一时又找不到合适地方搬,小贺开车带她看了好几处,都不满意。上周,赵老师终于笑了。她的书可以先存放在一家小仓库里,人可以先跟老邻居同住。无论如何,小贺的诚心,让她很满意。

让出利益只为护亲情

在旧改基地,忻梅影有间办公室,处理各种居民旧改事务。进入8月,办公桌上多了三张A4纸打印的表格,每张表格都填满了调解安排。

房屋征收,除了补偿之外,还有搬迁奖励。在新昌路7号地块,依据规则,奖励金额随时间递减。在征收补偿协议生效后第一个30天内,办理完毕交房手续搬离,每户可以拿到搬迁奖励费50万元,这个期限的最后一天是8月20日。此后,第二个30天,第三个30天,奖励递减。

8月20日,太关键了!希望所有居民都能拿到奖励,前提是,把那些有家庭矛盾的,尽快调解了,所以,从居委会到旧改基地,调解几乎没有停过。

“哼,你对我好?好什么?一年,你就请我吃了一顿饭啊!”一场调解结束了,一位老哥哥冲着老弟弟抱怨。

抱怨里,忻梅影听出了老哥哥对亲情的渴望和看重。老爸爸过世了,留下承租的老房子,老哥哥住

着,独居;老弟弟一家人住在别处,户口留在老房子里。如今要征收了,老哥哥老弟弟得商量好补偿分配。

哥哥说,对半分,公平吧!弟弟说,不行不行,你就一个人,我还有儿子呢,儿子要结婚,花钱地方多了,你让我多分点!哥哥说,让多少?弟弟随口说了个数字。结果,连开三

次协调会,补偿方案调解终于完成。哥哥让给弟弟18万元,保证在奖励期限内完成老房钥匙交接,让家庭受益最大化。

“一场场调解,真有些疲惫。不过,一次次劝说,能让亲人们互谅互让互爱,让出一点利益,呵护的,却是无价亲情。”忻梅影说。

记者手记

老早,不是叫“动迁”吗?现在,为啥叫“征收”?征收,动迁,是一回事吗?黄浦区第三征收事务所总经理孙嵘做了20多年旧改,也是位“老把式”了。如今,每到一处旧改征收基地,就有居民这么问。每次,孙嵘都要普法:征收,动迁,肯定不是一回事啊。

其实,翻翻过去20年的报纸,若要选一个高频词,“拆迁”当之无愧。不过,从2011年开始,“拆迁”的亮相频率大幅缩水。原因在于:一部旧法规的废止和一部新法规的实施。

中国城市房屋拆迁制度始于上世纪90年代。1991年,我国第一部系统规范城市房屋拆迁行为的行政法规《城市房屋拆迁管理条例》实施;2001年,条例修改后重新实施。2011年国务院颁布《国有土地上房屋征收与补偿条例》,《城市房屋拆迁管理条例》随之废止。

与此相关,是两个词的更替——“拆迁”随旧法规废止而落伍,“征收”随新法规实施而应用。“征收”取代“拆迁”,是公共事务管理者对权力与权利关系的重新度量,社会

治理方式的重大变革也因此产生。

在拆迁条例中,开发商是动迁主体,商业利益的驱使难免造成种种弊病,以致侵犯被拆迁人的基本权利——这也成为这一制度必须重新设计的关键动因。

在征收条例中,政府是征收主体,公共利益是合法征收的唯一理由,与征收并行的是补偿。要保障公权不侵害私权,征收过程的一个重要制度设计是:两次征询。一次征询先明确大家“想不想走”;二次征询确认到底“怎么走”,方案能否接受,要听绝大多数人的意见。两次征询都有法定比例,不达比例,暂停征收,等恰当的时候,再说。公平、公正、公开,就是阳光征收的底色。

2020年,申城旧改,从黄浦、虹口到杨浦,二次征询签约率不断刷新纪录,99%以上的签约率已是大概率。这,归功于征收制度设计,也归功于社区基层工作者全身心投入的强大动力,真正做到了“一把钥匙开一把锁”,最大限度保障居民的获得感、幸福感。