

磨砺

征收艰难攻坚



VVV 夏亮(中)和父母来到选房大厅挑房,反复比较后选定了房子

今年3月9日,众人期待的凤溪“城中村”改造项目征收补偿工作正式启动。项目改造范围东至新凤南路、南至北青公路、西至新通波塘、北至吊塘江,涉及新木桥村、坚强村、凤溪居委3个村居。

改造区域内共有居民2257户,其中宅基地504户,公租房、商品房、集资房1247户,商住房426户,居住类房屋共2177户,非居企业80户,用地性质、房屋结构、人员身份等情况复杂多样。

漫长的岁月,孕育出了各式各样的生活形态和房屋样态。“城中村”改造,意味着许多人的生活轨迹骤然转变,其复杂脉络必须如抽丝剥茧般细心梳理。凤溪“城中村”改造项目的征收工作,在规模、难度、类型上都称得上前所未有。

难上加难

“居民们盼着居住环境有所改善,凤溪也在等着涅槃重生。”机声轰鸣,尘土飞扬,陆飞站在碎砖瓦间,不禁感慨。他是华新镇征收办的工作人员,也是凤溪女婿,对老街上的一砖一瓦、一店一景都无比熟悉。

“城中村”被称为“都市里的村庄”,兼具农村和城市的特征,是城市化发展过程中的历史产物。凤溪“城中村”内产权结构、人员构成、空间分布等具有高度复杂性,拆迁、补偿等问题十分复杂,矛盾和不确定性因素较多。

“征收工作是天下第一难,‘城中村’改造情况更加复杂,如何制定征收补偿政策方案、快速推进征收补偿工作、维护老百姓的合法权益,一直是反复思考的问题。”陆飞从事征收工作多年,经验丰富,但此次凤溪“城中村”改造,碰到的难题之多、之复杂,是他始料未及的。

凤中路被称作凤溪的“南京路”,商铺集聚,人来人往,热闹繁华。老街上的门面房类型就分为两种:有不动产权证的和没有不动产权证、以前镇政府或镇企业建在集体土地上、后来卖给老百姓的。居民们的征收意愿差异较大,对征收补偿期望值较高,希望获得的安置房也是门面房,不然就是“鸡飞蛋打”,很难接受。

宅基地拆迁是另一块难啃的“硬骨头”。征收办排摸梳理时发现,一部分居民是“购地建房”,自行加盖的建筑物“又

高又胖”,对于拆迁上楼的意愿不强,安置补偿难以达成一致。

记者采访了首位签约的宅基地动拆迁居民,选房当天他获得三套安置房,但表情仍是难掩失落。“那房子一砖一瓦都是我亲手盖起来的,拆了一整天都没拆完,看了心里不是滋味,毕竟住了这么多年,非常舍不得。凤溪老街脏乱差,但我的家收拾得当,住在里面很舒服。所以,思想斗争了很久,想想还是要顾全大局,为了凤溪能发展得更好,决定搬了!”

“到了攻坚阶段,都是难啃的‘硬骨头’。我们挨家挨户谈,晓之以理,动之以情,常常和居民聊到半夜。”遇见陆飞,他的黑眼圈更重了。回到办公室里拿了些资料,他又匆匆出门。听说有一户未谈妥的居民正好周末回到老房子里拿东西,他和其他征收办的工作人员连忙赶过去。“打电话不接,这是常有的事。今天我想去碰碰运气,最好能遇到屋主,有面对面沟通的机会。”到了现场,工作人员敲门喊人,等待良久,都未有回应,拨打电话始终无人接听。这幢建筑临街,大门在一条小弄堂里。据陆飞介绍,屋主在很多年前破墙开店,出租给别人卖手机。现在遇到“城中村”改造,屋主坚持要按照门面房来认定,对征收办给出的安置补偿方案不接受,始终不肯签约。“其实这也是遗留问题,很复杂。但我们还是会坚持去做工作,有理有据地沟通。一次不行,就两次,两次不行就多次。”陆飞说。



VVV 征收工作人员穿梭在待拆的旧街巷内,挨家挨户上门讲政策做工作,有时会吃闭门羹,只能隔空喊话

法庭驻点

关系错综复杂、利益诉求多元、矛盾五花八门……要化解这些“难上加难”,既要创新,也要巧思。

为了在法治框架内平息纷争与矛盾,镇政府与青浦区人民法院合作,首次探索将城市建设巡回法庭引入动迁基地,进行巡回审判与驻点咨询。今年9月,青浦凤溪“城中村”改造征补指挥部民事审判庭正式设立,法院派专人定期驻点,为被征收户提供各类纠纷的调解和法律援助,主要涉及房屋买卖、房屋租赁、分家析产等。

青浦区人民法院法官助理周磊杰告诉记者,调解的案件中近95%都是房屋租赁合同纠纷。比如,一位出租人将名下商铺出租给承租人,用来经营兰州拉面店。书面租赁合同期满后,双方也没当回事,没有续签书面租赁合同,谁能想到竟会遇到“城中村”改造。短时间内,双方对店铺内的装修赔偿无法达成一致。为妥善解决这起矛盾纠纷,巡回法庭在倾听双方意见的基础上,很快厘清争议焦点,为大家剖析法律关系,并基于事实和法条给出权威判断,最终达成了双方都能接受的调解结果。

还有一位年近80岁的老奶奶,一直与孙子生活在一起,相互照顾。奶奶名下的一套单位分的房子在这次“城中村”改造中面临拆迁。老人年事已高,想将安置房赠予孙子,免除后顾

之忧,但不知该如何处置,心急如焚。

巡回法庭得知老人的烦恼后,耐心接待了祖孙二人,为他们详细讲解了赠予合同的签订事宜,同时释明法律风险,作出必要提醒。为了把好事做到底,法庭还与改造项目基地经办人员协调,手把手帮祖孙二人签订了赠予合同,基地经办人也在赠予合同中作为见证人签字。

截至目前,巡回法庭已组织调解近70起纠纷,接待咨询50余人。通过调解,矛盾被化解在第一线,以司法力量助推新城建设和城市更新。

高签约率的背后,除了工作组千方百计的推动与沟通,还有不少创意之举。比如,征收动员启动时,华新镇房屋土地征收办主任张奇想了个点子。他把居民们带到华新镇上的三期安置房,让大家感受搬家后的生活便利和居住环境的提升。接着,又把居民带到开业不久的蟠龙天地。参观后,居民们受了巨大冲击。“他们很惊讶,没想到城区更新还可以这样,变化超出了所有人的想象。”张奇说,这两次参观让居民们赞叹连连,他于是不失时机地使出“大招”：“你们看好,改造后的新风溪一定会比蟠龙更加‘哇塞’。”

这番话击中了老凤溪人的心坎,本轮参观结束后,许多居民立马同意签约。“谁都希望家乡变得更好,恋家的凤溪人更是如此。”

突破攻坚

11月27日,凤溪“城中村”改造项目启动选房。一大早,夏亮和父母就赶到了选房大厅。尽管来之之前就做好了功课,但一家人站在沙盘前,还是左右比对,精挑细选,商议了许久还是拿不定主意。

最后,还是在工作人员指引下,夏亮和父母才选定房子。一家人把墙上对应的信息条撕下,写上日期,这就表示该套房已选。签完房源确认单并接受审核后,整个选房流程就结束了。走出选房大厅门,一家人脸上洋溢着笑容。“终于等到这一天!希望安置房造得快一点,父母年纪大了,想让他们享享福,早日住上好房子。”夏亮说。

今年3月9日启动征收补偿工作以来,华新镇紧紧围绕“人民城市人民建、人民城市为人民”发展理念,通过入户评估认定、结算单签字、抽取签约号等层层程序,于7月8日迎来集中签约,5天内签约就达1910户。截至12月18日,居住类房屋已签约2078户,

签约率95.45%,圆满完成了年初制定的凤溪“城中村”改造项目80%的目标任务;2037户居民已腾房,腾房率98.03%;非居企业已签约66户,签约率82.05%;累计拆除房屋约18.39万平方米。

“95%不是终点,我们的目标永远是100%,为了维护老百姓利益,我们会继续加大工作力度上门沟通协调,争取圆满完成征收工作。”陆飞说,目前凤溪“城中村”改造项目已转入攻坚阶段,重点加快落实剩余区块、重点地块的攻坚,完成腾房、拆房、管控、违章认定和依法征收。