

今年首轮旧城改造项目全面收官——

5个100%从何而来

湖城上塘片区旧城区改造项目（东块）现场办一张办公桌前，来自市建设局的项目联络人陈涛，正在对26户被征收对象信息作最终校对。

“所有被征收对象都在签约期限内完成签约，7月18日起启动搬迁。”随着上塘地块签约工作全部结束，陈涛终于松了口气，开始安排接下来的工作。上塘片区东块也成了今年以来继保健巷片区、震远同地块、酒厂弄片区、一字桥地块、上塘片区西块、车站小区之后，中心城区第七个完成签约的旧城区改造项目。

时钟回拨。今年1月17日，湖城全面启动新一轮旧城改造，7个片区、1427户家庭、180个日夜，时间紧、任务重，住户涉及面广、利益诉求复杂，我市征收工作组如何在短时间内高效率完成大量征迁任务，助推城市建设提速增效？

文/记者 宁杰

征收为了什么

要完成征收，首先要知道征收是为了什么。

《城市更新：城市发展的新里程》一书中曾这样描述，城市更新是对城市中某一衰落的区域进行拆迁、改造、投资和建设，以全新的城市功能替换功能性衰败的物质空间，使之重新发展和繁荣。

湖州城市更新的方向之一，便是以房屋征收为支点，撬动旧城改造，从而应对土地存量时代考验。

本轮启动房屋征收的7个片区，正

是群众口中的“老破小”，虽然占地面积普遍不大，但与周边现代化的建设形成鲜明对比。“就像坐落在建设路与东街之间的震远同地块，建成于上世纪七十年代，涉及被征收对象仅38户，是目前已启动项目中征收规模最小的地块。”市建设局项目联络人吴笑笑说，旧城改造就像在做微创手术，对城市“病灶”精准开刀，以提升旧城区发展活力。

“我们就一直在等征收的消息，现在总算如愿了。”4月22日，保健巷片

区旧城区改造项目首日签约现场，赶来签约的沈连宝感慨万分。32年前他因工作调动，搬进了保健巷片区一间40平方米的房子里。在湖城中心地段入睡，每天叫醒他们一家的是车水马龙的喧嚣。

可随着城市发展进程不断加快，这个为42户家庭提供了安居之处的小区 and 很多老城片区一样，渐渐“行动变慢、长满皱纹”。直到去年，这里更是被列为危房，由当地政府对居民进行紧急腾空。

老旧、衰败、逼仄的居住空间，一直以来都是老城区居民的一块心病。由于建设年代较为久远，一些老旧小区燃气、供水、排水等基础功能已跟不上当下的需求，甚至存在安全隐患。事实上，如果仔细盘点本轮旧城区改造项目所涉及的房屋，就会发现所有建筑均为老式五孔板楼房，其中甚至有1幢D级危房。

“对老旧房屋进行征收，不仅是城市发展需要，也是对群众安全的深入考量，更是推动解决城市发展中的突出问题和短板、不断满足人民群众日益增长的美好生活需要的重要举措。”市建设局相关负责人说，这也是本轮旧城区改造项目得以顺利推进的重要原因之一。

7个片区中有5个签约率达到100%，1427户家庭中共1423户完成签约。6个月来，征收工作组交出了这样一份答卷。

当然，做好征收工作不仅仅局限于满足群众利益诉求这一标准，对国有资产负责同样重要。

占地面积达260平方米的酒厂弄3号，是酒厂弄片区旧城区改造项目征收范围内的重点地块。虽一直为人所用，但因建成年代久远，其土地权属难以厘清。直到酒厂弄片区启动旧城改造，征收工作人员才被“这块地到底归谁”这一问题打了个措手不及。“使用人说归个人所有，可他拿不出任何证明。涉及国有资产，可不能稀里糊涂了事。”项目联络人王国成说。

为厘清土地权属，王国成带着两名工作人员，接连两个月“泡”在市自然资源和规划局、市档案馆、市房总集团等多家单位的档案室里，在一堆堆没有目录的旧档案里筛查信息。“最终我们在市自然资源和规划局档案室里查到，酒厂弄3号已在1997年由政府土地收储。”得知避免了33万余元国有资产流失，在那一刻，项目组全员不禁欢呼。

“对国有资产负责，也是对旧城区改造项目负责，归根到底是对人民负责、对城市负责、对未来负责。”市建设局相关负责人说，所有旧城区改造项目都严格按照《湖州市市区国有土地上房屋征收与补偿办法》进行补偿，并在兼顾公共利益与个人利益的基础上，以严格政策与适当提高标准相结合为原则，对补偿标准设置了上下限。

下限，是按同地段类似房地产的市场价格，结合被征收房屋的区位、用途、结构、成新、建筑面积等因素综合评估确定；上限，是除房屋价值外，奖励最高为房屋评估价的20%。“设置上下限，能在不过高增加征收成本的前提下，尽可能帮助被征收对象改善居住条件。”该负责人说，不仅如此，针对房屋征收过程中关注较高的评估工作，我市也出台了统一标准，“小到一块瓷砖、一个窗帘盒……房屋中基本存在的各类装修都按材质明码标价。如果遇到假山等特殊材料，我们也会根据市场询价结果进行相应评估确定。”

“在湖州看见美丽中国”，这正是外界对湖州印象的印象。“美丽”何所在？在城市愈加强劲的发展实力，在城市愈发蓬勃的产业活力，在城市愈显口碑的环境品质……旧城改造带来的城市有机更新，正是实现湖州“更美丽”的关键钥匙。



俯瞰湖城 市建设局供图

如何快速推进

5个100%，从哪里来？

自上海搬来湖州独居10余年的陈凤霞老人，用两个词语道出了原因——“阳光”和“暖心”。

什么是“阳光”？是征收全过程的不隐瞒、讲清楚、守信用。“征收的每个条款，工作人员都对我讲得很清楚，到哪一环节了，涉及什么内容全都有章可循。大家的标准都一样，不怕自己会吃亏。”

怎样算“暖心”？是为出行不便等有实际困难的被征收对象提供倾情服务。“我已经80多岁了，腿脚不好不轻易出门，平时买菜都要邻居帮忙带。征收启动以来，都是他们主动上门，没让我跑一次。”

在平衡房屋征收天平过程中，总有人会疑惑，1427户家庭的分量到底有

多重？当镜头转向“有求必应”的征收队伍时，答案不言而喻。自本轮旧城区改造项目启动以来，市、区两级相关部门、街道和社区干部160余人主动上门，把政策讲透、把补偿算清、把原则亮明、把底线坚守，坚持全程公开、透明、阳光、规范的同时，把服务做到群众心坎里，给众多被征收对象吃下定心丸。

就像车站小区被征收对象邓女士接受采访时说的那样：“很多事情我们也不懂，但无论什么时候问工作人员，都能及时得到清楚回复。”

房屋继承权公证，是旧城改造项目绕不过去的话题。今年元宵节刚过，邓女士就曾带着一本房产证、两张身份证明，来到车站小区征收项目现场办，向驻点公证人员咨询公证流程。由于此次

被纳入征收范围的房屋在其父母名下，两老又均已离世，现由邓女士兄弟姊妹4人共同继承，因此须做相关公证。

“您可以先去市民服务中心户籍窗口打印您父母的死亡证明，再去……我们加下微信，有任何问题都可以联系我。”在公证人员详尽的讲解中，邓女士原本紧皱的眉头渐渐舒展。“原来还以为做公证很麻烦，你这么一说就简单多了，真是太感谢了。”她笑着说。

“早晚签字都一样，我们都很放心”“评估报告写得清清楚楚，全程公开透明”……这些是签约过程中被征收对象说得最多的话，也饱含着所有群众对“一把尺子量到底、一个标准贯始终”的最大信任。



征收签约 宁杰 摄

公私同时兼顾



房屋评估 宁杰 摄