

市场房源用于安置房的棚改创新

孙博

齐齐哈尔市房屋征收办公室

DOI:10.18686/bd.v1i10.1012

[摘要] 本文论述了将市场上存量房源用于棚改安置房的特点和优势,探讨了目前棚改社区普遍存在的问题,并相应提出一些完善措施和建议。

[关键词] 棚改;创新;管理模式

有人把危旧房喻作是悬在头上的达摩克利斯之剑,随时可能落下,威胁着人民群众的生命财产安全,也考验着各级政府的应对能力、社会责任。尤其是近年来一些地方危旧房倒塌事件的发生,人民群众对棚改的呼声越来越高,政府对保障房屋安全的压力也越来越大,如何妥善安置城市棚户区业主(即被征收人)已成为各级党委政府在城市棚户区改造工作中需要重点解决的问题。

1 缩短安置过渡期

城市棚户区的改造工作从政府作出房屋征收决定、拆除老旧房屋、建造安置房到被征收人入住,往往需要经历三四年时间。在此期间被征收人需要自主寻找出租房暂住,他们可能面临因为租金高或者租赁期限届满而被迫搬离出租房,屡次寻找栖身之地的困境。特别是对于一些老年人,他们希望能够在属于自己的房子里安度晚年,不希望到处漂泊、居无定所,这不仅会给他们生活上带来了诸多不便,也会在精神上受到很大的影响。但由被征收人选择货币补偿方式而后购买市面上的房源作为安置房,仅需要花费三四个月的搬迁、装修时间,大大缩短了安置的过渡期。

2 节约资金成本

传统的原拆原建、就近安置或回购成片商品房等方式,需要政府一次性筹集大量资金去建造、购买商品房来安置被征收人,对于超过过渡期限,不能按时交付安置房的,政府还需按照最新过渡费标准2倍支付临时安置补偿费,同时《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》规定超过过渡期限未交付产权调换房屋的,被征收人可以要求变更补偿方式为货币补偿,为此政府需要承担巨大的财政支付的压力。由被征收人购买市面上的房源作为安置房,政府不需要垫付资金去建安置房,也无需去市场上回购商品房,这样不但降低了建设安置房的费用,而且可以缩短被征收人的过渡期,降低政府支付给被征收人的临时安置费用。因此,被征收人自主选择安置房的方式节约了资金成本。

3 降低法律风险

相比传统的政府建造安置房或者回购商品房作为被征收人安置房的方式,城市棚户区改造中将市场上的房源用于安置房的方式可以降低法律风险。政府在建造安置房或者回购商品房作为安置房的时候,除了需要承担财政压力,

还有可能面临着安置房出现质量瑕疵,房地产开发商运营失误等问题而无法按期交付房屋需要承担的法律风险,最终政府要向被征收人额外支付违约金。因而传统的棚户区改造安置方式不仅增加了政府的财政压力,还增加了法律风险;而由被征收人在市场上自主选择安置房的方式,是一种市场行为,政府无需面临被征收人购买房屋而产生的法律成本。

4 保护被征收人的权利

城市棚户区改造将充分尊重群众意愿,按照绝大多数业主的意愿确定改造方式。采取回迁重建方式实施改造的,政府将坚持“业主自筹、政策扶持、市场运作、自求平衡”原则,经所涉及房屋三分之二以上所有权人同意后,由业主委员会向属地政府提出协助申请,所需经费由业主自筹分担,政府在规划、国土、税费等方面给予相关政策支持。采取房屋征收方式实施改造的,政府将坚持“业主申请、以旧换新、等价置换、鼓励自选”原则,经所涉及房屋总户数90%以上所有权人同意后,向属地政府申请危旧房改造征收,对于被征收房屋价值的补偿,不得低于被征收房屋类似房地产的市场价格。如果回迁重建、房屋征收等方式均难以实施的,对其中的单幢危房可根据绝大多数业主意愿,通过采取维修加固、原址重建、按市场评估价格回购等方式解危。

城市棚户区改造中如果被征收人选择房屋征收方式的,被征收人将可以选择市场上的房源用于安置房,这种方式使被征收人的自主选择权和获取补偿权得到了很好的保障。被征收人可以根据自己的意愿选择价格合适、地段优势的商品房或者其他类型的房屋,如购买与自己的子女或者父母相近的房屋,方便了日常生活。同时自主选择购买安置房,也不会出现以往分配安置房不公平的现象,保护了被征收人的自主选择权。另外,《意见》中规定了被征收人用货币补偿资金在市场上选购房屋,在征收补偿协议生效之日起24个月内购买房屋作为安置用房,并完成交易过户手续的,凭该房屋所有权证、土地使用权证和契税证,由政府按被征收房屋评估金额10%的比例给予购房补助。也就是说被征收人选择货币补偿方式并购买房屋的,在一定条件下可以获得购房补助,增加了房屋征收补偿金额,其获得补偿权受到了保护。

5 促进城市和谐发展

采用传统的政府建造安置房或者回购成片的商品房作为安置房的方式不能彻底分散被征收人群,可能出现贫民窟的楼群,易发生社会矛盾。而采用被征收人自主购房的方式在一定程度上可以分散被征收人群,减少社会矛盾的发生。另外,在宁波市二手房和商品房供应量(住宅在10万套左右)过剩的形势下,政府采用货币自选安置的方式,将市场上的房源用于安置房,从而打通市场库存房源与棚户区改造的安置需求,在一定程度上对房地产市场资源进行了合理调配,实现了百姓、企业、政府多方面受益、共赢的局面。

6 棚改新区发展中存在的问题

(1)噪声问题。在棚改新区建设中,各社区都有文化活动和党员活动室,几年来逐步完善,利用率有较大的提高。户外的文化广场也有所增加和完善。随着广场文化活动的开展,功率较大的音响设备也进入广场。居民对产生的巨大声响越来越反感。有时还引发争议和矛盾。某社区一居民因对秧歌队的鼓声不满,一气之下用刀子割破鼓皮,造成了较大影响。

(2)楼内不通畅问题。棚改新区经过多年的建设后,各小区的大路、小路、甬道、花池逐渐变好,整齐有致。但楼内环境却相形见绌。相当数量的楼道内放有居民堆放的杂物,包括腌菜缸、闲置的家具、木材等。有的底层楼道4平米的空间内挤放了8台自行车、电动车、摩托车。这样既妨碍了居民出行,还影响楼道整洁,同时也存在较大的安全隐患。某社区两年内出现的火灾都是因此而产生。

(3)焚烧垃圾问题。几年来,各基层政府对棚改新区的绿化保洁工作进行了逐年投入,着实提高了新区的绿化保洁程度。但基层的保洁、保绿人员仍然采用燃烧方式来清理垃圾,造成烟雾缭绕,还产生很多有害气体。这样造成了空气污染,影响居民的身体健康,也有损棚改新区的整体形象。

(4)物业管理问题。棚改新区物业服务总体上提高幅度较大,但是管理方面还存在问题。小区内多数入楼的公共防盗门已经不同程度损坏,有的防盗锁被盗,有的对讲机出故障,至今无人进行维修。另一方面,由于居民收入水平不高,私家车较少,有少量重型车占用了社区内的公共停车位,对小区的道路碾压破坏程度较大,也对居民出行造成了安全隐患,很多居民对此非常不满。

(5)老年人医疗保健问题。棚改新区老龄化很明显,虽然棚改新区每个社区都有卫生服务站,但是医疗水平和服务质量无法满足老年人的实际就医需求。具体表现为:优质

医务人员少、医疗水平较低、在职医疗人员收入少、工作积极性不高、居家保健功能薄弱,居民对此很有意见。

7 创新棚改后的社区管理模式

(1)配套齐全。除去物业管理服务用房、换热站、配电站、消防控制室等设施外,非经营性公建,包括中小学、幼儿园、菜市场、街道办事处、派出所、综合执法用房、托老所社区居委会、服务站、文化活动站、活动室、卫生服务站、社区警务室、环卫清扫班点、公厕等32处55720平方米。为方便居民生活奠定了基础。

(2)高效服务。特别是600平方米的为民服务中心,内设16个便民服务窗口,高效地为群众办理社会服务、社会保障、社会救助、制证登记等7大类71项社会服务事务;中学、小学、幼儿园咨询服务窗口,便于居民咨询子女入学事宜;有线电视、物业登记等服务窗口为入住居民办理综合性事务;区人力社保局还在大厅内配置了自主化查询设备,居民可以随时查询就业岗位等信息,真正实现了“一个中心对外、一个窗口受理、一条龙服务、一站式办结”。

(3)突出特色。整合1750平方米的和苑社区综合服务中心,做好残疾保障、为老服务、创新创业、社会组织四项特色工作。此外,还打造西于庄记忆展览馆,让社区居民在享受新社区居住环境的同时,不忘昔日居住条件,铭记党和政府给自己生活带来的巨大变化。

(4)严守底线。即城市管理和物业管理两条底线。在城市管理方面,制定环境卫生、外檐结构、商业门脸管理标准,规范沿街商业门脸牌匾,打击小广告张贴,综合执法进社区、进楼门,牵头进行社区环境整治,联合派出所打击沙霸、楼霸行为,有力维护了社区环境秩序。在物业管理方面,充分发挥街道物业办管理职能,对物业公司实施监督管理,由街道办事处牵头,多次组织召开物业管理协调会,针对社区群众反映的问题,督促物业公司整改落实100余项,提高了物业作业水平。

参考文献:

[1]楚德江.我国城市棚户区改造的困境与出路——以徐州棚户区改造的经验为例[J].理论导刊,2011,(03):43-46.

[2]倪鹏飞,刘伟.城市贫困住区住房开发问题研究——以辽宁棚户区为例[J].学习与探索,2013,(03):92-97.

[3]王发祥.浅析我国棚户区改造影响因素的相互作用机制[J].长春工程学院学报(社会科学版),2011,12(01):57-59.