

“零上访、零投诉、零事故”精准棚改

# 淮北为何能够首创购房券和房产超市？

淮北市为推进棚户区改造，通过将现场信息实时传输到指挥部电子大屏幕，全天候在线监测，展现全市棚改总体分布、规划布局和项目进展等信息，科学决策、高效调度；涉及拆迁户自发成立“自改委”，由多家评估公司核定价格，首创推出“房产超市”和“购房券”进行货币化安置，实现“先安置、后拆迁”，让群众“一站式”从选房到购房、确权，政务服务“一条龙”、买房卖房，做到了工程惠民，让老百姓口袋得实惠，心中落满意。坚持创新驱动，淮北棚户改造找到了更好的方法。

■ 记者 赵汗青 文/图

## 3 货币化安置满足多样化需求

“困扰我们12年的拆迁问题，想不到现在用一张小小的‘购房券’就能解决，这真是把民生工程做到了我们的心坎里。”淮北市民吴良法成为淮北在棚户区改造货币化安置工作中，第一位使用“购房券”买房的市民。

79岁的吴良法原来居住在相山公园二号门附近的一栋四层老房子内，原先仅这一地块就有84户居民，在进行拆迁时开发商给出的政策较为混乱，导致大多数居民不满。吴良法老人作为代表，进行了长达12年的反映。

2015年，刚实行不久的棚户区改造货币化安置，吴良法作为第一个拿到“购房券”的市民，购买了一套新房，看到吴良法如此，原来居住在相山公园2号门附近的几十户居民也将相继领取“购房券”。这些拆迁家庭大多数都愿意以货币化方式安置，在很短的时间内拿到了“真金白银”。货币化安置，可根据自身经济实力选择满意的各类商品房小区，实现即买即入住。

如今，相山公园二号门附近原来破旧杂乱的居民楼不见了，一个干净整洁、绿色环保的停车场呈现在市场星报、安徽财经网记者眼前。通过棚户区改造，不仅改善了社区环境，而且改善了城市基础设施，为市民提供了更多的公共空间，缓解了老城区停车难的状况，让更多的群众受益。

不仅如此，淮北市西山隧道东地块棚户区改造项目，将会拿出建设绿地，淮北市房管局长李建华认为：“老城区的改造主要补城市的短板，最大的问题群众没有休闲之地，老城区补短板，新城区带动商业，从而让棚户区在整体的改造和建设达到平衡。”

据了解，棚改居民持购房券签约安置楼盘购房，可根据区位、面积、户型、价格、打折率等情况自主选择，按商品房买卖合同享受商品房购买者的权利与义务，同时享受开发企业给予棚改居民的优惠政策。经征收实施单位审核认证，在办理房屋所有权证时减免以下行政事业性收费：免收住宅房屋登记费、免收住宅房屋抵押登记费，并一次性享受6个月临时安置补助。

淮北市房管局大力推行货币化安置，提供商品房、保障房、安置房房源2万多套，引导群众自主选择“购房券”购买房屋，打通了棚改安置房与商品房、保障房的转用通道，缩短了安置过渡期，节约了过渡期安置租金，降低了对群众生活的影响。

## 4 房产超市“集成化”精准服务

棚户区改造中拿到了购房券，可这之后的手续怎么办呢？

为了做到“一站式”政务服务，淮北市在全国首创集房产政务服务、楼盘销售、购房贷款、二手房中介等50余项涉房服务于一体的房产超市，运行一年多来，办理涉房业务的市民纷纷为优质便捷服务点赞。

2月22日，市场星报、安徽财经网记者来到淮北市房产超市，咨询服务台、排队叫号机、智能手机充电站、盆栽绿植……淮北房产超市，处处都能感受到服务的细致用心。

房产超市设有80个服务窗口、涉房服务项目51项，为市民提供了“一条龙”的涉房政务服务。2015年4月28日，淮北市在全省率先建设的面积达5300平方米的房产超市正式运行，房管、公积金、地税、物价、公证等涉房服务部门入驻，一举结束了多年来市民办理涉房业务“东奔西跑”的局面。

房产超市更实行“朝九晚五”工作制，双休日和节假日不休息，一年365天全运转，并坚持一个窗口进、一个人跟踪、一个人协调、一个窗口答复、一个窗口办理的“五个一”服务，切实解决涉房业务“复杂”问题。

目前，房产超市内已有66家房地产企业及6家银行、11家中介机构同时进驻，在超市里转一圈，就能基本了解淮北市的待售小区及价格情况，还能方便地对不同楼盘进行对比。

据记者了解，2016年淮北市棚户区改造和保障房基本建成27566套，完成省下达任务的324.3%，开工建设率、基本建成率均居全省第一。货币化安置42386套，货币化安置比例达87.4%。如此推进力度和成效，做到了“零上访、零投诉、零事故”。今年还将对剩下棚户区81个项目40526户全部改造完毕。

淮北市房管局长李建华说，为了改变城市面貌、拉动经济增长、解决群众的需求和期盼，淮北市委、市政府从群众的利益出发，让拆迁工作在阳光下操作，成立“自改委”把群众的事情交给群众自己解决，让老百姓感受到公平公正，同时创造性地设计了购房券和房产超市，可以购商品房、安置房、保障房，打通了各个环节，让老百姓满意。



79岁的老人吴良法，曾经为拆迁奔波12年，不但自己成为淮北市第一个领取购房券的市民，而且成为美好淮北的义务“宣传员”。

## 1 信息化传输实时掌控打造“精准棚改”

2月22日上午，当市场星报、安徽财经网(www.ahcaijing.com)记者来到淮北市相山区东山街道棚改工地时，由于刚刚下过雪，地面结冰，整个工地将进行地面平整。

“原来这里的房子盖得非常密集，道路狭窄，坡度也大，下雪后路面结冰，经常有老人出行时滑倒。居民区里的下水道非常容易堵塞，有时候一堵就是好几天，我们出趟门还必须穿上胶鞋。”居民徐钦典告诉记者，“现在好了，通过政府评估房价，我拿到了120多万元的购房券，看中了附近湖畔御景的房子，那里环境优美、空气好，全家人都非常高兴。”

没有自来水、没有路、卫生差、安全隐患多……一提起原来的生活，居民徐钦典直摇头。“这里是老居民区，一个大杂院里住了好几户人家，我家的房子近20年了，不仅房子年久失修，而且居住环境很差。附近没有公

共厕所，卫生环境较差。吃水都是打的压水井，水质并不是很好。屋子里湿气大，每次进家门还要低着头，要不很容易碰着门框。”

“这里的地块已经被恒大集团拿去，不久的将来会是一片新气象。”东山街道党工委副书记相加好说。

记者注意到，棚户区改造现场安装了摄像设备，据淮北市棚户区改造办公室负责人介绍，每个棚户区改造现场，都安装了相关设备，并联通到棚户区指挥部。

“通过这个大屏幕我们可以实时掌握全市棚户区改造的整体情况”，淮北市棚改办主任杨永超告诉市场星报、安徽财经网记者，通过设置棚户区路线图和施工图，实时观察棚户区改造现场，对征迁任务进行细化、量化，实施“挂图作战”，真正做到“精准棚改”。

## 2 “村民自治”力破棚改工作困局

征迁，无疑是棚改工作中的一件难事，如何破解则是重中之重。

在棚户区改造过程中，淮北市烈山区打破常规思路，一改过去由政府主导拆迁的固有模式，大胆推行群众路线，积极探索了“村为主体、群众参与”的村民自治工作模式——区、镇两级党委、政府摒弃以往保姆式的工作方法，在把控大方向、坚持大原则的前提下，充分给予基层开展工作的空间，引导村民自主参与、主动配合动迁工作；由抽调的15名机关干部和凤凰村“两委”班子成员、党员、村民代表32人组成3个动迁工作组，采取包干负责制，将涉迁户分包到动迁组各个工作人员，让改造成为村民的自治行为。

征迁过程中，入户做工作的不再是陌生人，而是本村村民，或者是几十年的邻里或族亲。依靠这种不可比拟的“先天

优势”，工作组成员与工作对象之间的交流更为顺畅，想法更易沟通，矛盾更好化解。“党委政府的压力减轻了，村民的诉求表达更顺畅了、更理性了，村子改造就真正成了村民自己的事。”烈山镇相关负责人说。

“我们充分相信和依靠群众的力量，让广大群众真正参与进来、融入进来，让群众的事情自己办，收到了事半功倍的效果。”谈及自改委的工作，市棚改办主任杨永超认为，自改委的成员都是由工作能力强、在群众中间威望高的人员担任，他们与社区干部一起做好政策解读、思想疏导、组织动员、协议签订等具体工作，为棚户区征迁顺利推进发挥了不可替代的作用。

在烈山区花庄棚户区改造项目现场，棚改工作小组的党员干部以身作则、带头签约，起到了良好的示范作用。