计划征迁330户 20天就完成签约327户

产权纠纷多、危房多、老人多的笕桥老街房屋征迁为什么这么顺利？

在杭州城市化的进程中，国有土地上的房屋征收始终是绕不开的话题，也是杭州市、区房管部门的职责所在。由于各种原因，关于征迁，社会上一直存在不太好的印象，比如暴力强拆、钉子户、天价补偿等。

然而，杭州市房屋征迁却屡创佳绩。今年12月1日，房屋情况错综复杂、征迁难度非常大的笕桥老街正式启动签约。短短20天时间，330户住户已完成签约327户，签约率高达99%。

这个签约速度，放在全省乃至全国，都是非常惊人的！

堪称杭州征迁有史以来情况最复杂（产权纠纷多、危房多、老人多等）的项目，为什么能够这么顺利？它的背后，是杭州市、区房管部门大量耐心细致的前期准备。 文/张康康

笕桥老街住户签约

见证笕桥兴衰的诸隆盛 还想再回来经营

笕桥，古称“茧桥”，镇以此得名。公元589年就形成了较大的居民点，这里有过摩肩接踵的热闹繁华，也有过日寇兵燹的惨痛记忆。

镇上的大户诸家，是笕桥老街兴衰的最好见证者。从清朝开始，诸家就在笕桥老街开设了诸隆盛产业，经营各种日常生活用品。“沿街是店铺，后面是四合院。新中国成立前后，诸隆盛最鼎盛的时候，店铺开了差不多半条街，当时有诸半镇的说法。”诸家后人诸莉娟说。

一个多世纪来，诸隆盛繁育生存、辛勤耕耘，扎根于笕桥老街。随着时代的发展，众多子孙开枝散叶，如今继续留守老街的，只有诸莉娟等三户人家。

对老街有着几十年深刻记忆的诸莉娟，面对征迁，自然十分不舍。“祖辈几代人都生活在这里，感情太深了。”诸莉娟说。

不过，她也知道，笕桥老街面貌实在是太差了。“街上有很多危旧房，一到下雨天，房子里面就会下小雨，住着也不安全。”诸莉娟说，虽然诸家房子不错，但征迁改造是民心工程，应该支持。

今年11月初，诸家把兄弟姐妹叫在一起，办了一次聚会，闲话家常。诸莉娟说，以后大家就很难再聚在一起了。

诸莉娟希望有一天能重回老街。“改造后的老街，如果有商铺出售，诸家能不能有优先购买权？”诸莉娟笑着问征收工作人员。

首次引入人民调解 专攻“问题住户”

诸家的顺利征迁，一方面得益于诸家的和气和教养，另一方面也离不开征收工作人员的耐心沟通。

对接诸家、负责思想动迁的，是征收现场指挥部第三小组工作人员徐晓东。“诸家是笕桥的大户人家，居住条件不差。而且因为各种历史原因，三户人家共有4本房产证，并由多人共有，动迁的难度不小。”徐晓东。

对于最终成功动迁的秘诀，徐晓东归结为真诚与耐心。“不厌其烦地为住户讲解政策，量身制定利益最大化的补偿方案，通过情感交流的方式，拉近住户们的心理距离。”徐晓东表示，与诸家的沟通，前前后后大概进行了四五十次。

在征迁过程中，像诸家这种家庭关系和睦的住户，其实还不算太难。困难最大的是那些产权共有人众多、家庭内部矛盾不小的住户。

因为征迁需要产权共有人意见统一才能进行，但这些家庭需求不一致，有的想要货币补偿，有的想要住房补偿，加上本来就存在矛盾，常常闹得不可开交，征迁也因此陷入僵局。

为了应对这一局面，杭州市、区房管部门首次引入了人民调解，有效地推进了征迁工作。

“按照以前的做法，这种内部矛盾大的家庭，只能通过打官司的方式，耗时久。现在，由调解组提前介入，依法依理，耐心劝导引导，大大提高了效率。”征收调解组工作人员说。

打个比方，部分祖产房屋，有遗嘱，但有些子女不认可。这样的情况下，调解组就会请来对继承法熟悉的律师帮忙分析，并为住户制定各种征迁补偿方案。

笕桥老街征迁户在挑选安置房

产权纠纷多、危房多、老人多 笕桥老街征迁情况很复杂

实际上，笕桥老街房屋征迁，可以说是杭州有史以来情况最复杂的征迁项目。

总结起来，大概有这么几个特点：居住老年人多（75周岁以上202人）、产权纠纷多（85户）、沿街商铺多（136家）、单位自管房多（95户）、危房建筑多（161幢）、无证房产多（56户）、证外面积多（约2万平方米）和拆迁次数多（此前有4次小范围拆迁）。

这些都为征迁工作带来巨大的挑战（备注：这次进行签约的是330户住户）。工作人员表示，这样的复杂情况，即使放在全国范围内，也是非常少见的。

面对难题，杭州市、区房管部门，进行了大量的前期准备工作。

今年3月，房管部门就启动了前期摸底调查——收集住户户籍信息、房产证、土地证等资料，对住户建立一户一档，并开展房屋测绘核对。

5月，启动房屋调查公告；8月，公示调查结果；9月，进行补偿方案征求意见公示；10月，发布征收决定；12月，启动签约。

在这个过程中，同步进行的就是市、区房管部门工作人员，与住户成百上千次地沟通和交流。据介绍，通过召开座谈会、异议受理、入户走访等形式，房管部门共接待群众1000余人次。

房源充足补偿标准高 解决住户后顾之忧

笕桥老街原住户被征迁后，最重要的就是如何解决居住问题。

为方便被征收户解决居住问题，本次征收提供了货币补偿和产权调换（实物安置）两种方式。其中，货币补偿方式的补偿标准从高。

根据规定，被征收户选择货币补偿的，由征收部门在按评估价格对被征收住宅房屋给予补偿的基础上，再按评估价值的20%给予货币补贴，同时按房屋价值的10%预发购房奖励。被征收住宅房屋建筑面积不足48平方米的，评估价值按照48平方米建筑面积给予补偿。

被征收户如果按期搬迁，且在领取货币补偿款之日起12个月内购买住宅房屋的，还可再领取12%奖励。也就是说，一套被征收房屋最高可获得142%的货币补偿。

实物安置方面，提供了约565套现房安置房源，大大超过了被征收住户数量，选择余地很大。

安置房源在笕桥老街附近有景洲公寓、景翠公寓，市区范围内有三里新城、三里家园和濮家新村，距离远一些，则有九堡的金雅苑、东华苑，下沙的景冉佳园，城北的景致公寓。户型面积范围也很大，从45到155平方米不等。另外，按照规定，选择现房安置的，采取保底安置——不低于48平方米。

考虑到老年人较多，过渡期租住困难较大，本次征收针对老年人住户，还额外给予了2万元/户的补贴。

2016年杭州市完成 核发征收决定24件

杭州作为一个迈向一线城市的发展中大城市，征迁工作自然少不了，笕桥老街只是近年来征迁工作的一个缩影。

据统计，2016年杭州市国有土地上共核发征收决定24件，包括上城区11件、下城区1件、拱墅区1件、江干区5件、余杭区3件、临安市2件、淳安县1件，涉及住户3363户，建筑面积约67.57万平方米。

其中，下城区集中力量，全面完成白鹿鞋城、地铁二号线凤起路站、建国路站等重点项目，有效保障项目建设；江干区在常青夕照区块改造项目中创下了6天完成全部签约的“常青速度”，并在笕桥历史街区项目推进中继续发力；上城区紧盯目标，落实责任，高效推进望江地块等重点项目进展，超额完成年度征迁任务指标；西湖区全面攻克了青少年活动中心改扩建项目这一历时13年之久的拆迁难题；滨江区在征迁过程中，实现峰会“应急工程”水电社区项目全面清零。

同时，杭州市、区房管部门在做好征迁项目“清零”的基础上，大力推进安置工作，全年累计安置5761户。其中，货币安置2937户，有效保障了征迁户的利益，得到了社会各界的支持与认可。

附件：国有土地上房屋征收主要程序流程：

项目列入本年度房屋征收计划

↓

征收申请人提供的发改、规划、国有部门有关证明资料符合国民经济发展规划、城乡规划、专项规划

↓

暂停办理交易登记等相关手续，并对拟征收房屋进行调查登记

↓

拟定征收补偿方案，进行社会稳定风险评估并征求公众意见

↓

作出房屋征收决定并在征收范围内公布

↓

选定房地产评估机构对被征收房屋进行评估

↓

与被征收人进行签约

↓

货币安置或现房期房安置

↓

腾空拆除