

万泰棚改，老国企逆境下的坚持

项目简介

山东万泰创业投资有限公司一棉分公司棚户区改造工程，系枣庄市人民政府棚户区改造项目，枣庄市市中区人民政府专门成立了山东万泰集团职工宿舍项目推进工作指挥部。该项目北至枣

庄市市中区规划大众路；南至枣庄市市中区规划一路；东至枣庄市市中区规划支路；西至枣庄市市中区解放南路。该项目由枣庄祥泰置业有限公司组织实施。项目占地176.7亩，总投资8亿元。

共征收居民1200户；征收面积为67615平方米；项目规划总面积28万平方米。该项目于2013年10月开工，项目建成后，将从根本上改变广大职工的居住条件，是民心工程，阳光工程。



枣庄市房屋安全鉴定中心于2012年6月12日和2013年10月9日出具的房屋安全鉴定报告曾认定，山东万泰创业投资有限公司一棉分公司第一宿舍区9号楼和8号楼均属于C级危房，应停止使用。为改变老职工住宿环境，防止房屋破败给员工带来人身安全威胁，经过反复做工作，公司宿舍区改造工作终于纳入政府棚改规划，并由市中区区长于良任棚改指挥部总指挥。据了解，现棚改征收已基本完成，拆除危旧房屋工作已全面开展。

年久失修 翻盖员工宿舍迫在眉睫

作为由债转股组建而成的有着近50年历史老国企，山东万泰创业投资有限公司一直存在着历史债务沉重、人员包袱沉重（承接了八千名职工，富余人员三千多人）、融资能力丧失、设备水平较低等突出矛盾和问题。又因近年受全球经济危机、欧债危机的影响，纺织行业竞争惨烈。为保持职工队伍稳定，万泰集团在连年出现亏损的情况下，仍连续4年为职工增加工资，职工年均

工资总额4年翻一番。同时，企业以6个亿的销售收入，承担着六千多名职工的吃饭问题，工资性支出已占到公司整个销售收入的15%以上，这种负担率让企业存活是举步维艰。

然而，随着万泰一棉分公司第一宿舍区年久失修、配套设施陈旧欠缺、墙体老化等原因，9号楼在2005年4月曾发生阳台坍塌事故。虽然及时对事故房屋进行了维修、加固，但并不能从根本

上解决问题。2012年5月9号楼阳台再次掉落，给广大职工和家属的生命财产安全造成了巨大威胁。为此，枣庄市房屋安全鉴定中心于2012年6月12日出具的枣房安鉴字[2012]8号和2013年10月9日出具的枣房安鉴字[2013]39号房屋安全鉴定报告认定“9号楼和8号楼均属于C级危房，应停止使用”。

一时间，改造宿舍区危旧房屋成了集团内部亟待解决的重中之重。



多方努力 危房宿舍纳入棚改规划

经过多方努力，万泰一棉宿舍改造工作终被纳入枣庄政府棚改规划中。同时，官方认定，万泰棚户区改造应参照枣矿集团、十里泉电厂棚改的运行模式，采取政府主导与市场化运作相结合的方式实施。

对此，万泰棚改项目组工作人员介绍，经棚改项目推进工作指挥部协同房屋规划专业人士的共同考察，由于一宿舍区楼房密度大，动迁成本高，商业开发

价值低，1213户住户中有713户需由平均35平方米无偿补助到49平方米，总补偿面积达6713平方米，回迁安置面积82895平方米，致使整个棚改工程亏损额巨大。虽有一棉南区土地可纳入棚改范围，但因城市规划退让和预留减少土地107.23亩，致使总体可使用土地减少了42%，且经精细测算，如果按照枣庄市中区拆迁安置办法来开展棚改工作，项目全部完成亏损额将高达2.2亿元，为

此公司前后寻求了几十家房产开发商，没有一家愿意承包项目进行合作。而就枣庄市征收补偿政策来开展工作，整体棚改全部完成后则将亏损额缩减到5000万元。

也正是基于企业的实际状况，枣庄市区棚改部门认定，执行枣庄市征收补偿政策，是企业生产经营非常困难的情况下改善职工居住条件、实施棚改的唯一出路。



维护职工利益 棚改优惠政策挺多

考虑到回迁户的实际利益，根据个别住户提出回迁小平方房屋的要求，整改中公司及时调整了建设规划，把原计划建造85平方米的回迁户型调整为65平方米左右，困难职工只需拿出1-2万元就能住上65平方米的新房；对于不愿购买新房的回迁户给予调换房政策。

万泰棚改办采取张贴公告发放棚改明白纸、座谈讨论、逐户上门宣传政策、动员措施和安置方案，深入宣传棚户区改造政策和意义，做到“房产

状况清、动迁面积清、补偿面积清、群众意愿清”，引导广大职工切实树立“棚户区改造，我有责我支持我参与我受益”的观念。据统计，目前所涉及的一期拆迁户1-9号楼498户住户中仅有51户未在征求意见表上签字，同意率近90%。按照政府棚改政策，棚改目标户同意率达到85%以上即可施工。但即便如此，对于极少数对棚改政策不理解、期望值太高、要求按照市中区拆迁政策补偿的职工，棚改办工作人员

一再积极上门沟通，尽最大的政策满足住户需求，以期早日让拆迁户住回新房。

当前，万泰正大力实施“入园、改制、棚改”三大工程，处在转型升级、啃硬骨头打硬仗的关键时期。一再认真梳理棚改整个工作流程，及时与政府、棚改办、房屋征收服务中心等部门进行通报，使得其拆迁安置方案得到了市区两级政府相关部门的肯定和理解，以切实的努力推进企业改革的发展。



想着住进新房，住户都挺支持

住在一棉一宿舍的住户田先生反映说，在得知小区被纳入棚改项目后，一家人满是欢喜的等待拆迁，就想赶紧换上新房子。

“一家四五口都挤在现在的小房子里，孩子也越来越大，很不方便。”在一棉一宿舍，记者看到，小区内9号楼已经拆的只剩下建筑残渣，紧挨的8号楼、7号楼也已被表上“危、拆”的字样，进入拆除队列，除了三两聚在一起聊天的住户，满小区的塑料袋和斜歪

的门窗，都显示出了小区的老旧。而在破败的场景下，搬家公司的小广告显得异常显眼。一位6号楼的住户看到有人在询问房屋拆迁情况，便热情的当起了导游，进入狭窄的楼道往左拐便是这位住户家里的厨房，紧挨着的才是弥漫腐朽味道的家门，而转身右手边的公共清洗池不用灯光照着，完全看不到里面的布置。

“以前都是一个楼层的人用一个清洗池，后来各家都扯上自

来水后情况才有好转，但毕竟是上世纪70年代建的老房子，破旧的也非常严重。有时候为了方便，我们这里的住户都会直接在楼下支个小炉子烧水做饭。”跟田先生一样，采访中，不少住户都表示想尽快搬迁完毕，待房子落成后可以住进新房。

据万泰棚改办的工作人员介绍，1到9号楼属于一棉一宿的整改项目一期工程，现今征收工作已基本完成。



年久失修，小区住房异常破败