

■ 济南零星棚户区拆迁改造蹲点报告

平时处得像朋友,一谈补偿像仇人

坐下来商量,寻找利益最大公约数

文/片 本报记者 张刚

在陈庄社区72栋楼之间,零星散布的这27块棚户区,更像粘在一个个角落里的“伤疤”。山东大学政治学与公共管理学院教授王佃利说,城市拓展过程中,由中心向郊区的自发式、蔓延式发展,缺乏整体设计,杂乱无序,是城市化进程中遗留“伤疤”的根本原因。政府与居民之间的协同,共同退让,最终达成利益共识,是棚改的最佳路径选择。

政府、单位和居民 棚改要权衡三方利益

“这辈子最怕跑肚拉稀,半夜往旱厕跑,你也能想象到那个场景。”居民对搬离的渴望是发自肺腑的,“做梦都想着搬。”

拆迁一般都采用“外迁”“走货币”两种形式,前置工作做完,就待政策出台。在拆迁指挥部,常务指挥刘鸿川这几天稍轻松了一些,前几天摸底调查,来登记的人有时会堵一屋子,问他最多的,就是补偿政策。但是谈到如何补偿,就很难谈下去了,“平时处得像朋友,但一谈补偿就像是仇人。”

刘鸿川总会拿梁庄的例子给居民算账,梁庄一期棚户区拆迁改造时,每平方米的房价是5348元,梁庄新社区建成后,水电暖不再发愁,上下电梯更方便,房价翻着跟头往上涨,眼瞅着到了两万。

“要看长远,看生活改善,看未来升值。”但不管怎样,济南近郊拆迁改造大规模进行,拆迁成本大幅上升。零星棚户区涉及企业公房和私房,拆迁涉及政府、单位、居民三者之间的利益。刘鸿川说,山水集团相关负责人也表达了三个观点:一是积极配合拆迁改造,二是防止造成国有资产流失,三是不让职工吃亏。

“政策出台后,就要和居民坐下来谈,必要时政府要低头。”大多数人是支持的,也是感谢的。“先把感谢放在一边,只要居民安置上楼,高高兴兴地走,我们的工作也就做到位了。”

毕竟这是一项民生工程,而且大多数是低收入群体。所以前置的摸底、登记、评估都是快速推进,就是能够早日让居民搬出棚户区。“改造势在必行。”

在有限的资源下 需要各方换位思考

零星棚户区改造,一是改善居民生活,二是使土地在城市有效利用,对整个城市的发展和民生改善都有好处。这种城市的更新,只有政府起主导性的作用,才能解决居民的拆迁安置问题,也能对城市区块进行整体定位和规划设计。

王佃利分析说,当整个城市的人口和产业定位更加清晰时,高效的整合利用成为一种必需。尽管需要政府主导,也需要整体协商、多元参与和多方利益的整合。

“这也是对当地居民的一个考量。”作为公共政策领域的专家,王佃利分析研究过不少这样的拆迁案例,各方的利益要得到充分表达,各方都要适当地有所让步和妥协,居民对回迁安置房有要求很正常,但其实也应该认识到,这片地块的升值是政府和企业的大量投入所带来的,价值上升的背后是资本的积聚。

政府拆迁改造一个零星的片区,是从公共利益出发,“毕竟政府资源是有限的,所以居民也要知进退,谋共赢。”王佃利说,在政府有限的资源下,各方坐下来协商,适当理解和换位,让步是可行的路径。

从去年以来,政府在解决这些社会问题上已有相对成熟的路径,像时任济南市委书记王文涛在拆违时,主张先公家后个人,先党员后群众,这里实际上是政府的立场问题,政府在相对公平中依法行政,改善民生,实现公共利益最大化。



陈庄社区居委会主任尹小爽(左二),总被居民围住询问拆迁政策。

蹲点日记(摘选)

3月7日 阴

早晨9时,评估队在居委会主任尹小爽的带领下,正挨家入户摸底调查。

看到居委会主任来到院子里,居民们围了过来,一脸的期待,主要是询问具体政策,大家最关心的就是能否享受“46平”。但具体还在等待政策出台。

先粗略看了一遍,境况虽有不同,但大多相似。家里大都是旧式家具,张明芝屋里是古老的西洋式摆钟,早已停摆,时光仿佛停止。

3月14日 阴

“这个院子里有个户主刚去世,昨天出的殡。”陈庄社区居委会主任尹小爽说。

高大的树木遮住了大半个院子,老式的瓦房,人越来越多,住不开就加一间,再加一间,一点点地加盖。在去年拆违拆临时,涉及棚户区的院子先没动,在棚改中寻求一次性解决。

但院子里的居民还是没能等到花儿全开的那一天,就像这家的主人,在棚改的进程中就去世了。

3月19日 晴

今天主要调研出租户。

有不少经济条件尚可的居民,选择了在别处买房居住,将房子对外出租。从平阴来的大娘跟着做生意的孩子,在其中一个院子里租住了十多年,她负责照顾小孩。现在他们关心的是:真拆?啥时拆?

租住在这里,意味着极低的生活成本,繁华的商业氛围,从而实现小本生

意的利润最大化。

租金一个月才六七百元,出行方便,生活成本只有水电费,取暖自己烧蜂窝,做饭用电或蜂窝,如果上楼意味着生活成本的极大增加,更重要的是在郊区显然不会有这么多的赚钱机会。

3月20日 阴

2018年最后一个零度天气。

在英雄山做点小生意的师友海照顾着瘫在床上的老伴,据他讲没有退休金,老伴吃低保。这样的居民恐怕只能靠政府或单位给解决。但是他老伴精心照顾,大炭烧炉子,土暖气很烫,锅里炖着肉汤,妻子自从摔断腿之后就一直瘫痪在床,四五年一直这样躺着,再没见过阳光。但在他的精心照顾下,精神状态还不错。他还养了一只蝈蝈,给这个家里增添了极大的生机。

3月22日 晴

天气突然就暖和了。

老居民王同炎、王之泉、刘正山几位老人,详细地回忆了陈庄的历史,从解放前的一座座小院,一个个姓氏,一个人,再回忆到一栋栋楼,像这样的老居民越来越少了,关键是像这样的城市发展记录太少了。王之泉老人说,他章丘的老家有村志,但像陈庄这样过去的城中村,在城市化进程中发展太快了,快得来不及留下什么,就被高楼大厦覆盖了。

拆迁政策出台之前,拆迁指挥部清静了许多。常务指挥刘鸿川详细地算了一笔拆迁账之后说,是否有足够的安置房源,是解开棚改的最关键的“扣”。

蹲点手记

美好的生活 总在前方

棚户区是城市发展的一个缩影,也是一个时代的印记。曾经的“豪宅”很快就成为棚户区,背后是经济和城市飞速发展,在这个过程中,政府尽力拉着居民不要被时代抛弃,跳出这个“坑”,或许就迎来另一种新生活。

“先把感谢放在一边”。在蹲点过程中,深切感受到居民的期盼和盘算。的确,谁不想利益最大化呢?甚至面对同一个政策,有的居民窃喜,有的却是哭泣。说到底,面对利益,权衡的不仅仅是拆迁居民,还有他周围的邻居们。棚户区的消灭,眼皮下的伤疤变成花园,意味着环境的改善和地价的再次攀升,非拆迁居民甚至城市中的每一个你我,都是受益者。

百姓的需求千差万别,利益要保障,要做到绝大多数公平已然不易,但棚改不是精准扶贫,无法“因户施策”,政府听到的百姓声音越多,花费的时间精力越多,决策也就越难,但面对历史性的多元矛盾和难题,前期工作仍然是越细致越好。

我们也可以制定政策时,跳出济南看济南,去了解,调研外地是怎么做的,借鉴外地的经验,把这些道理给百姓讲明白。

这是一个让对方都接受的过程,给老百姓说明白了,表达清楚了,群众接受了,这才是在共同利益中寻找最大公约数。不管如何,大家都会有一个共同的愿望:更美好的生活就在前方。

本报记者 张刚



▲ 高空俯瞰,零星棚户区占的面积很小,这块还算比较大的,也只是个约两亩地的院子。