

9 天内达到 85.5% 的签约率

“城中村”旧改再现“张江速度”



【视点】11月30日晚，随着居民陈大姐的签约，张江镇田园、江欣“城中村”改造项目国土协议置换签约率已达到85.5%，达到规定85%的签约生效标准，而这距离11月22日起始签约日仅仅用了9天！为了庆祝项目生效，田园、江欣居民自发“凑份子”，请来镇三套班子的领导，一同其乐融融包饺子，畅想新生活。

欢欢喜喜庆贺

张江镇三套班子领导已经不是第一次受邀吃上老百姓包的馄饨了，去年年底，原建中三、四队村民因为困扰多年的动迁问题得到了解决，30天内实现87.3%的签约率，于是自发掏腰包答谢领导，动手包起了浦东大馄饨和大圆子，欢天喜地请来张江镇党委、政府、人大三套班子领导，庆祝终于可以乔迁新居。这次，田园、江欣“城中村”改造项目（国土部分）在短短9天内便达到85.5%的签约率，居民们等不到截止日12月21日，一致决定既然生效了，就马上请客，让这喜庆的一刻早早到来。

12月2日下午在动迁基地办公室的食堂里，居民们准备了青菜馅、韭黄馅，馄饨皮、饺子皮，居民陈阿姨和老街坊周阿姨一起，早早地来到基地为领导和乡亲们包饺子，下午三点多，厨房里就弥漫开了馄饨的香气和乡亲们的欢声笑语。

陈阿姨原是张江北街的居民，作为云南回沪知青，她和婆婆以及大伯一家从上世纪80年代开始便蜗居在此地40多平方米的老屋里，“相比插队落户的时候，这里已经算很好啦，尽管房子旧一点，环境差一点，但总算在上海有个立锥之地，现在，我们又轮上了动迁，有了好政策，40多平方米的老房子变成了两套，我还有什么不满足呢？”陈阿姨他们的安置房离城中村并不远，位于华夏路以南的申城佳苑，陈阿姨拿了一套现房、一套期房，一套自住，一套儿子一家住，小日子过得红红火火。

明明白白动迁

“早签约，早得益”，这在江欣、田园城中村，老百姓早就心知肚明。去年，建中村的旧区改造征收过程中，张江镇就已经实行“全过程公开”的阳光动迁政策。居民在一次次公开、透明的参与中逐步打消了对旧改项目的种种疑虑。记者了解到，当时江欣、田园的居民就自发包了大巴，一同前往建中村取经，了解动迁政策，熟悉动迁流程。今年，张江镇举全镇之力，以破题之勇将江欣、田园“城中村”改造列为全镇“一号民生工

程”。3月，江欣、田园城中村改造项目（集土部分）在启动动迁签约期的50天内，完成97.35%的签约率，远远超过85%的签约生效目标。“公开、公平、公正”的操作手法已经为这里的居民所熟悉。

36英寸的阳光征收查询触摸屏上，动迁面积认定、安置房源、评估情况和动迁进度等信息一目了然，既能看到自己家的签约结果，也能看到别人家的。12月2日下午4点，笔者在大屏幕上看到，正式签约比率88.55%，“今日签约数：2产，已签约总数116产”，“张江新东街184弄某号的瞿先生已签约”的信息正在屏幕上滚动。安置房的房型图，哪些已经被挑走，所有的信息公开透明。

张江镇在城中村改造全过程强调“六个坚定不移”：以人人为本不动摇，全程阳光动迁不容错，严格政策口径不松动，公职人员带头不拖延，坚决查处违规不含糊，彻底整治五违不手软。“前门开足”，赢得群众理解、真正取信于民；“后门关死”，坚决不让老实人吃亏、不让钻营者得利。政府对群众负责，做到老百姓利益最大化。据悉，张江镇领导每一位都经过了动迁政策专门培训，时常来到居民家中，帮老百姓算算经济账、安全账、民生账，“镇领导都这么说了，咱们还有什么可担心呢”，对于领导的亲力亲为，老百姓打心底信服，这也是居民自发请吃馄饨的最初动因。

张江镇征收（动迁）工作指挥部办公室主任小金告诉笔者，上半年集土动迁政策的实施让居民们对此此次动迁政策不再抱有质疑，老百姓都知道，政策就是“石头上摔乌龟”——硬碰硬。在动迁居民区，共有100余张大红横幅悬挂，“政策口径只穿‘直筒裤’，不穿‘喇叭裤’”“政策执行一把‘钢尺’量到底，而不是‘橡皮筋’有弹性”，通俗易懂的宣传横幅强调的是便于操作明明白白的动迁政策，所以街坊邻居都早早签约。9天就签约超85%，这是出乎大家意料的。

新张江 新生活

居民陈福弟今年72岁了，他在田园路居委做了16年书记主任，说起这片城中村，

他用“三十年河东，三十年河西”来形容。老陈自小就在张江老街生活，当年这里可是张江集镇，是附近最繁华的地方，当时叫做“张江栅”，是周围几个村镇的交汇枢纽。老陈至今还记得，这里出产的“钱万隆”酱油，沿着吕家浜、马家浜的河道，运往上海各处，老街上的商店、饮食店满足了绝大部分家庭的生活需求。

随着城市的更新，江欣、田园自然村地块被城市化建设包围，村里的设施再也满足不了越来越多的外来人口。老陈告诉笔者，水电煤、地下管线等全部超负荷运转，地块内乱搭建乱设摊现象突出，环境脏乱差，存在重大消防安全隐患。据老陈回忆，这里的房子老的已有上百年，前几年，甚至有空置老屋发生过坍塌。十余年间，这里的居民曾先后几十次上访，要求动迁改善居住条件。

林女士是10年前嫁到这里的张江媳妇，林女士告诉笔者，一家三口住在16平方米的老房子里，只要是下雨天，屋里也会下雨，而房间的墙壁，即使是在晴天，也是阴冷潮湿的。卧室唯一的窗户，由于隔壁人家的搭建近乎封死，“压抑、潮湿，就是我住了十年的地方”。林女士一家，拿到了两套房子。

据悉，江欣、田园地块涉及户籍户746户，户籍人口2322人，外来人口1.1万余人，中小企业18家。地块内的房屋性质有集土、国土、落政房、超龄老房等，集土、国土项目完成后，张江镇相关负责人表示，在前几批动迁的基础上，将继续贯彻落实动迁政策，尽快启动地块清盘扫尾工作。

据了解，江欣、田园地块动迁之后，未来的该地块，将集商业、住宅、居住、绿化为一体，其中，张江老街历史风貌将得到保留，几条主要街道并不会被推倒，而是通过新建如旧、修旧如旧的方式，延续和传承张江历史文化。在不久的将来，老陈或许可以带着孙子和孙媳回到曾经生活过的地方享受新张江的都市生活，追寻记忆中的熟悉味道。

文/徐玲 摄/徐涵誉

申·社区

居民自治当管家 六年难题终解决

长宁区新泾镇绿十二居民区协虹苑小区是1997年建立的小区。6年前，原来的绿安物业公司因收费率太低无法维持运营而撤离，再加上小区没有条件成立业委会，小区的物业管理处于停顿状态，矛盾越来越大，问题越积越多，居民要求改变现状的呼声强烈。为此，居民区党总支顺应民声，召开居民代表会议进行民主协商，组建了一个由党员、楼组长、业主代表组成的协虹苑居民自治管理小组，担当起管家的角色，作为小区物业管理的代言人，履行维护业主权益的职责，对小区的物业管理进行调研、征询、策划、决策、实施等工作。每当一个决策交居民代表会讨论表决通过后，他们就积极组织实施。这样，弥补了物业公司和业委会缺位的不足。

自治管理小组建立以后，小区物业管理上的一些急、难、愁问题，开始得到了解决。如67号楼公共污水管漏水，因为维修费用大、业主不肯出资一直无法解决。经自治管理小组多次协调，反复做说服疏导工作，使业主达成同意分摊维修费用的协议，再联系工程队施工；绿化带杂草丛生无钱去清除，自治管理小组发动广大居民为美化居民区捐款，用捐款请来民工把杂草清除干净；27号楼化粪池堵塞，导致粪水大量外溢，一楼住户深受其害。自治管理小组多次与整幢楼的居民沟通，达成一致意见，再制定一个合理的每户出资的方案，很快疏通化粪池。

自治管理小组的工作弥补了物业公司和业委会缺位的不足。广大居民看到了自治管理小组“立竿见影”的工作成效，也更加支持自治小组的工作，有力地推进小区居民自治。

虽然工作初显成效，但小区居民还是希望有物业公司管理。对此，自治管理小组又开始想方设法做好绿安物业公司回归的工作。他们发放“绿安物业公司回归小区管理的意见征询表”，广泛听取居民和业主的意见，获得85%以上的支持率。他们“三顾茅庐”，用热情和真诚感动了绿安物业公司，同意重新回归小区。回归后，为了更好地做好以后的工作，他们多次与绿安物业公司就收费标准、停车费的使用等问题进行协商沟通，兼顾物业和业主两者的利益，以免重蹈覆辙。回归后不久，双方相互合作，合理规划绿化布局，在确保绿化总面积的前提下，扩大小区主要道路和支路的宽度，有缓解小区居民停车难的问题。双方还一起努力，解决了停车费收缴、安装充电桩、外来车辆管理、保安、保洁等一系列问题，使小区的物业管理全覆盖。许多居民深有感触地说：“6年难题，数月解决，这是居民自治取得的成果，居民自治管理就是好！”

朱扬清