



在中國工業化進程中曾經建造了大量的棚戶區，隨着時代的推移，這些平房密度大、使用年限久、生存條件差的區域成為了遺留的「城中村」，已然不再適應當代社會發展。隨即，棚戶區改造這一提升城市整體質量、涉及住房解困的重大民生工程被提上議程。湖南長沙自2009年啟動大規模棚改，截至今年上半年，全市已有6萬多戶家庭從危舊簡陋的房屋中搬出，喬遷新居。

■ 香港文匯報記者 姚進、董曉楠



■ 6月13日，長沙市棚改專題會議召開，部署棚改工作。



■ 胡衡華市長調研棚改項目。

長沙棚改提速：業有其所 居有其屋



■ 長沙市住房保障局登記審批開通綠色通道。

分年推進，預計總投資520.38億元。並在長沙市十四屆人大常委會第十三次會議第二次全體會議上，表決通過，將其納入2014年國民經濟和社會發展計劃。

截至8月底，全市已有54個項目實質啟動，黃興北路、長重社區等多個棚改項目建設如火如荼，共改造14146戶，開工率為96.23%。其中建設開工9822套，貨幣安置完成4324套。棚戶區改造項目結轉23個項目11776套，已基本建成或竣工11929套，在建973套（含超額數），基本建成率達到101.3%。

惠民舉措實現安居夢

「拆遷後房子變大變好了，買菜更方便。」8月7日，75歲的冷道善開心的領到了拆遷獎勵款。冷道善、張培培老兩口原來住在開福區新河街道新河社區的市商業物流公司宿舍。66平方米的兩室一廳，建於上世紀80年代，一家五口住在一起顯得有些擠。

今年6月底，黃興北路棚改二期徵收工作啟動。7月初，冷道善就爽快地和拆遷工作組簽約了。隨後，夫婦倆就在不到1公里外的富湘花園買了套才建幾年的二手房，88平方米，兩室兩廳兩衛。讓老兩口高興



■ 太平街作為特色歷史文化街區改造後，街道整治古色古香，已成為長沙著名的文化街，遊人如織，生意興隆。

的是，現在房子比原來大，裝修比原來好，還靠近毛家橋市場，買菜又近又便宜，而拿到手的拆遷補償款加上獎勵等，付了購房款還有所節餘。

黃興北路棚改項目是國務院590號令頒布實施後長沙市啟動實施的首個大型棚改項目。不少家庭像冷道善一家一樣走出老舊破落的棚戶區，實現了安居夢。據悉，黃興北路棚改項目一期徵收總戶數5119戶，已基本完成徵收任務；二期涉及約2000戶，啟動後進展順利。

棚改的持續推進除了市民的理解和支持，離不開真正惠民的政策以及人性化的服務。

「項目徵收工作啟動以來，我們為被徵收人選房購房開闢綠色通道，研發了房源管理系統和保障住房電子審批系統，實現了快捷、便民、準確審批保障住房手續。」據黃興北路建設及棚改徵收工作指揮部負責人介紹，該系統匯集了保障房、定向房、團購房、二手房等上萬套房源，被徵收戶一旦簽約，其信息就進入系統，選房順序號自動生成，選房動態和房源剩餘情況一目了然。

該電子審批系統更是領先全國，直接對接長房集團、市房屋產權監理處、市住建、民政等8個部門，可實行網上一站



■ 長沙市棚改計劃有序穩步推進。

式申報，縮短了審批時限，由正常3個月縮短到15天。

記者了解到，為了使「綠色通道」暢達住房困難戶，市住房保障局還建立了市區兩級定點定人對接服務機制。從今年5月1日起，70歲以上老體弱者、因重病住院者（含懷孕8個月以上行動不便的孕婦）、行動不便的殘疾人等特殊困難群體，還可提出工作人員上門服務的申請。

提升城市人文質量

家住雨花區長興家園社區的黃忠傑是原湖南橡膠廠的員工，之前一家三口擠在「筒子樓」一間不到20平方米的房子裡，房間狹小而陰暗。沒有衛生間，一層樓10戶人家共用一處廁所，早晚「方便」都得排隊，洗澡要到走廊盡頭的公用澡堂；沒有獨立廚房，兩戶家庭共用一間廚房，做飯時房頂不時有灰掉入鍋中。作為全市國有工礦改制企業棚改項目之一，實行棚改後，湖橡員工的社區環境與過去相比可謂雲泥之別，配有幼稚園、地下停車場、社區用房、物業用房及商業舖面。

每一次棚改徵拆，都有一批居民邁向新生活。長沙市市長胡衡華表示，棚戶區改造不是簡單的「大拆大建」，而是改善群眾居住條件、加快質量城市建設、促進經濟穩定增長的需要。

今年長沙就將啟動太平街、潮宗街、都正街——長沙第三個特色歷史文化街區改造項目，計劃總投資20億元，採取有機更新、完善配套、優化環境、消除隱患等改造手段，在改善居民居住環境的同時延續和傳承城市歷史文化。

黃興北路棚改聚集了長沙四大宗教的代表性宗教場所，宗教文化資源、名人文化資源和古建築文化資源集中而豐富。故已釐定20處不可移動文物保護方案，其中高升井、高升門井和菜場坪巷古井將實行遷移保護，打造井文化公園。

市書書記易煉紅強調，在棚改中着力實現全新的立體化改造，優化空間佈局、打通城市交通節點、完善公共配套、提升建築品位、增加綠化景觀，通過棚改對各類「城市病」進行系統治理。在保護好老城區歷史文化古蹟、古街的同時，高起點科學規劃新城區建設，以發展現代服務業等產業為重點，以產城融合為引領，完善提升新區公共服務、公共設施、人居環境，做到「目中有

人」，避免出現空心化的「空城睡城」現象。



■ 長沙老街——下河街棚戶改造即將啟動。

鼓勵民間資本參與棚改

今年以來，湖南省對以「兩房兩棚」（公共租賃住房、農村危房和城市棚戶區、工礦棚戶區）為重點的保障性安居工程建設加大了財政投入。

據財政部官網消息，截至6月底，中央財政已下撥湖南省保障性安居工程（公租房、城市棚戶區和租賃補貼）專項補助81.3291億元，下達保障性安居工程配套基礎設施專項投資45.0336億元。

中央還下撥了2.46億元用於長沙的公租房、城市棚戶區改造和租賃補貼發放。長沙市棚戶區改造新增項目也已納入2014年國民經濟和社會發展計劃。在9月22日長沙市政府發佈的《關於全面加快棚戶區改造工作的意見》中提出，設立市棚戶區改造專項資金，由市財政統籌用於棚戶區改造支出。資金主要來源於：城市維護建設稅、城鎮公用事業附加、城市基礎設施配套費、住房公積金增值部分等方面。

面向民間資本開放

除了依靠財政支持，政府還部署進一步發揮開發性金融對棚戶區改造的支持作用。

今年4月2日，國務院總理李克強在主持召開國務院常務會議時確定，由國家開發銀行成立住宅金融事業部，實行單獨核算，採取市場化方式發行住宅金融專項債券，向郵儲等金融機構和其他投資者籌資，鼓勵商業銀行、社保基金、保險機構等積極參與，重點用於支持棚改及城市基礎設施等相關工程建設。

上述《意見》中也明確，由長沙市城市建設投資開發集團、長沙先導區投資控股有限公司及各區指定的區級出資人共同認繳出資註冊長沙市棚改投資有限責任公司，作為全市棚戶區改造項目承接銀行貸款的統貸平台。據悉，截至上半年，國開行湖南省分行共發放棚改貸款餘額超120億元，長沙市棚改統貸平台基本搭建完成。

鼓勵選擇貨幣補償

而為積極應對公租房和棚戶區改造，省住房和城鄉建設廳又印發《關於促進全省房地產市場平穩健康發展的意見》。《意見》提出，各地政府和企事業單位及經濟園區可購置適當面積的普通商品房用作安置房。

「保障性住房套型面積國家有明確規定。原來主要是實物安置，現在鼓勵被徵收對象選擇貨幣補償。」省住建廳相關負責人表示，政府支持被徵收對象到市場上購房，安置戶有更多住房選擇，有利於縮短過渡期，又可以消化一部分普通商品房的庫存。

今年56個棚改項目

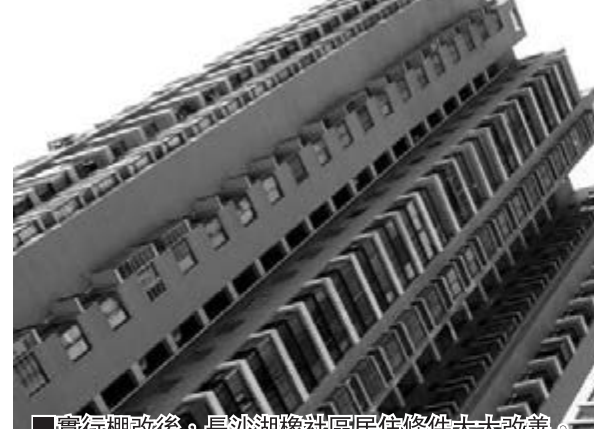
在長沙，南起坡子街，北止五一大道的一段，百姓稱作「下河街」。這段早在明朝崇禎《長沙府志》就有記載的街巷，距今已有400多年歷史。然而，隨着時代的變遷，如今的下河街早已沒有當年的規模。逼仄的巷弄、擁擠的街道，再加上房屋陳舊，存在不少消防隱患，居民的居住條件並不如意。9月16日，一紙「新下河街棚戶區改造項目房屋徵收範圍公告」正式揭開下河街改造帷簾。

事實上，作為省會城市，長沙棚改負重重任，可改造進度一直處於領跑。長沙2009年啟動棚改，重點對城區二環線內的集中成片棚戶區實施改造，五年來共改造各類棚戶區52046戶，改造面積508萬平方米。

今年年初，棚改持續發力，市政府又確定了「實施改造項目56個，改造14700戶」的棚改計劃。4月，長沙棚改工作進行全面摸底。根據摸底結果，6月長沙市委常委會專題研究部署棚改工作。

會議提出，用四到五年時間對城市規劃區範圍內簡易結構房屋較多、建築密度較大、房屋質量差、建築安全隱患多、使用功能不完善、配套設施不健全的區域和國有工礦棚戶區共8.67萬戶、950萬平方米實施改造，重點改造城市集中成片棚戶區、國有工礦棚戶區、城中村、城鎮老舊住宅區及零星棚屋，到2017年基本完成集中成片棚戶區改造。其中，2014年實施目標改造1.38萬戶、241萬平方米。

6月底，市政府新增啟動42個棚戶區改造項目，



■ 實行棚改後，長沙湖橡社區居住條件大大改善。