梨园棚改的副中心速度

一百号院的三个『一百』

7天，100%入户清登；8天，100%签约；9天，100%腾退交房；5小时，完成选房。

位于梨园镇半壁店100号院的北京冷冻机厂家属院4号、5号楼棚改腾退项目于今年7月启动，共涉及130户居民。半夏至初秋，短短时间，选择安置房的59户居民即将入住新居。这里也创造了副中心棚改新速度。

本报记者 柴福娟

8年，老房棚改终启动

秋日阳光正好，春和景明小区即将迎来一批新业主。这个新小区在通燕高速耿庄桥西北角，城市副中心运河CBD核心区五河交汇处的东侧。从这里向南8公里，就是梨园镇冷冻机厂家属院4号、5号楼的所在地，前不久，这里的解危棚改项目顺利完成。

“终于等到这天了！”说起老房棚改，居民们抑制不住满脸喜色。

虽然这次棚改签约过程在各方努力下达到了难以想象的快速、顺利。但在得到这个好结果之前，这里也经历了多年的等待。

北京冷冻机厂家属院4号、5号楼目前属于梨园镇怡然社区管辖范围，分别于1972年、1974年建成，共有238间房屋，是当年冷冻机厂建设的员工宿舍。2001年12月，冷冻机厂破产清算，2004年11月北京金通资产经营管理有限公司（简称金通公司）接收了冷冻机厂非经营性资产（含两栋简易楼）并管理至今。

但曾经人人艳羡的员工福利已经成了亟须改造的典型。穿行在狭窄破旧的廊道中，各种扭曲缠绕的电线、老化外露的管道随处可见，墙角的霉斑层层叠叠，在剥落的墙皮下清晰可见，水槽、厨房、厕所都是共用的。每年汛期，楼外下大雨，楼内下小雨。

这些还不是最令人担心的，最大的问题还是建筑安全。这两栋楼是在唐山大地震之前建设的，未进行抗震设防，早已不符合现在的住宅标准。早在2014年4月，金通公司就委托三方公司对两栋简易楼进行了检测评定，鉴定结论为“C级危楼”。2017年8月，金通公司又委托三方公司再一次对两栋简易楼进行安全评定，结果直接跌到了Deu级。被评为Deu级的房屋承重结构承载力已不能满足正常使用要求，房屋整体出现险情，构成整幢危房，一般应整体拆除。

2016年至今，各级政府持续推动整个小区的改造，几次提上日程又几次被搁置。梳理一下8年来的时间线，不难看出个中曲折：

2016年5月，通州区住建委对两栋简易楼实施解危工程，制定了“原址重建，产权性质不变”政策。该政策下，原厂职工得不到房屋产权，项目被搁置。

2019年6月，两栋简易楼纳入了老城平房棚户区改造项目一期六标段（即半壁店片区）范围内。2020年7月20日，梨园镇人民政府和北京城市副中心投资建设集团有限公司（项目实施单位）向片区居民公布了《原北京冷冻机厂简易楼房腾退与补偿方案》（征求意见稿），召开动员会。

2020年8月3日至2020年9月15日，金通公司与第三方咨询服务机构按照方案内容，开展政策宣传、入户调查、认定腾退申请人及房屋面积测量等相关工作，对合法承租人和公产房屋进行确认。但由于入户率未到90%，项目未能启动。

2024年1月12日，通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期六标段（即半壁店片区）取得立项批复。梨园镇政府联合区住建委、区征收中心、金通公司、城建兴通公司合力推进项目落实，完成了房屋调查摸底、信息复核确认等一系列前期动作，对冷冻机厂4号、5号楼棚改方案反复修改完善。

7月26日，冷冻机厂4号、5号楼解危及棚改腾退工作终于正式启动。

7天，100%入户

启动后，该棚改项目按下了快速键。梨园镇联合金通公司、城建兴通公司、拆迁公司、评估机构、测绘机构六方第一时间成立工作专班，设立项目指挥部，举全镇之力共同推进冷冻机厂4号、5号楼解危棚改腾退。

7月29日，项目正式开始入户清登。8月4日，仅用了7天，项目入户清登率达到100%。

专班成员一对一深入了解居民真实情况和诉求，“一户一策”梳理解决争议点和堵塞处，始终保持全过程公开公平公正，阳光操作，坚持“一把尺子量到底，一个政策贯始终”，赢得居民的理解与支持。这话说来简单，其中难题着实不少。刚启动时，有居民对政策理解不到位，抵触情绪很大，工作组数次登门拜访，不断为居民释疑解惑，算好经济账。“白天入户清登完，六方人员都会集中到一起召开例会讨论当天的入户情况。有的家庭白天没有人，晚上我们就在楼下等，有的居民要聊十几次才打消疑虑，签下姓名。”梨园镇工作人员介绍，这样的工作机制不仅让每一位居民的合法利益得到了保障，也避免了可能引发的矛盾争议。一开始情绪颇大的居民在后续签约中反而带头签约。

8天，100%签约

8月31日，梨园镇冷冻机厂家属院4号、5号楼解危棚改项目正式启动签约。落后半个世纪的居住条件，让居民的诉求空前强烈，截至当日18时，首日签约率就达到了97.7%。顺利实现签约首日“开门红”。现场听得最多的一句话就是“没想到这辈子还能住上新楼房”。

9月7日，随着最后一户居民完成签约，冷冻机厂家属院4号、5号楼解危暨棚改腾退项目实现了100%签约，这也标志着项目签约工作圆满收官。从启动到结束，仅仅用了8天，该项目提前全额奖励期截止日2天签约率达100%。这一成绩创造了副中心棚改新速度，也是梨园镇与冷冻机厂4号、5号楼居民的一次双向奔赴。

9天，100%腾退

老旧的房屋和居民洋溢的笑脸形成鲜明对比。“居民交房验收十分踊跃，都期盼着早日搬进新家呢！”工作人员笑着说。

腾退现场，居民们全家齐上阵，手提肩扛，忙得不亦乐乎。搬家的车辆在小区内穿行。虽然热得满头大汗，但欢笑声不绝于耳。

整个腾退过程有条不紊地进行。随着腾退交房顺利进行，昔日的老工友、老街坊陆续搬离，数十年饱经风霜雨雪的老楼变得越来越冷清。

为了让居民能够早日实现安居梦，区住建委和梨园镇政府加大资金统筹力度，保障补偿款提前到位。项目指挥部加班加点，签约后第一时间将补偿款发放到居民手中。

各个步骤顺利进行，过硬的工作能力必不可缺。“我们前期召开培训会，提升专业水平，确保政策执行不变形、不走样。所有工作人员坚决做到不碰红线、不开口子、不私下许诺，严守纪律红线，确保棚改风清气正。针对部分居民无理索赔等行为，工作人员摆事实、讲政策，严格依照政策执行。”梨园镇工作人员称。

9月16日，项目腾退交房率达到100%。从7号完成签约到结束腾退，一共才用了9天。

“一辈子也没有住过自己的房，现在终于要有属于自己的家了。”居民说，棚改让两栋楼的130个家庭走向了幸福新生活。

5小时，完成选房

此次棚改共涉及130户居民，其中选择安置房补偿的共59户。9月21日是个周末，对59户选房安置的居民来说是个大日子。全家出动的不在少数，大伙儿早早来到选房现场，满怀期待地等待着激动一刻。

上午9点，现场居民在工作人员引导下有序排队入场选房。为确保选房工作顺利进行，现场划分为审核区、等候区、选房区和签约区。选房分批进行。选房次序按照被腾退人已领取的签约顺序号依次入场，签到登记、资格审核……各个程序有条不紊。选房全过程公开透明，被腾退人确定所选房屋、工作人员核实信息后，当即签订《选房确认单》，确保利益不受损。

排在1号的邱朝君和76岁的父亲邱金明一起选房，“902和903对门，这样我们和父母各自有空间，又能方便照顾。”选到满意的房子，邱朝君很高兴。邱朝君和父母一直生活在冷冻机厂家属院4号楼，楼上楼下住着。“50多年的老房子已经不具备安全性能，只有十几平方米的使用面积，公共厨房、公共水房、公共卫生间，居住非常不便。这次棚改，多年的新居梦终于实现了。”邱朝君感慨地说。

“此次房源是在全区范围内精心挑选的。最终，选定了房型匹配度高、周边配套设施完善的春和景明和梁各庄项目。两处共190套房源可供选择，其中春和景明小区的130套现房可实现拎包入住。”北京城建兴通置业有限公司副经理王健介绍。

截至当天下午14:30，仅用五个多小时，选房工作就圆满完成。“我们排在第7号，选了套52平方米的，之前梨园镇组织我们集中去看过房，环境很好，就等着搬新家了。”52岁的范海莲笑着说。

“棚改项目的每一步程序，都通过微信公众号、张贴公告等方式确保居民知情权得到充分保障。签约时设置大屏幕实时滚动签约情况，‘先排队、先签约、先选房’，确保签约的公平性。我们还设置了律师服务组，指导依法履行程序，为居民提供法律服务。”梨园镇城乡建设办公室（规划）科室负责人詹跃说。

“项目指挥部会始终坚持全过程公开公平公正，加快居民选房和入住，希望广大居民早圆安居梦，估计明年春节大家就能在新家过年了！”梨园镇党委副书记、镇长张弘表示。

本版编辑 黄漠 校对 彭师德 刘一 鲍丽萍 绘制

本版摄影 唐建