2021年11月24日 星期三
责任编辑:涂秋晨 版式:司马专栏
新华日报

自主更新,能否蹚出一条“路”

——南京两例“老破小”换新颜的背后

南京市鼓楼区老旧小区整治稳步推进。本报记者 邵丹 摄

近日,住建部发布通知,决定在包括我省南京、苏州在内的全国21个城市(区)开展第一批城市更新试点工作。通知提出坚持“留改拆”并举,以保留利用提升为主的总体思路。看到这条消息,67岁的南京市民张玉延既振奋又欣慰,他坚持多年的“一件大事”,这回终于有了国家政策文件“撑腰”。

张玉延的“大事”,是南京市鼓楼区虎踞北路4号05栋更新改造项目。这是南京首个产权人自筹资金、对危房拆除后在原地翻建的自主更新项目。这个项目,不但关乎数十名小区居民的“安居梦”,更探索了一条城市“老破小”自主更新的新路子,因而备受关注。

□ 本报记者 鹿琳 徐睿翔

第七代人终于能住下去了

“下周就能拆脚手架,这个月底房子基本能完工!”11月9日,南京市鼓楼区虎踞北路4号05栋前,张玉延激动地对记者说,年底前,自家老房子将迎来新生。

他身后正在施工的二层小楼,建于上世纪50年代,是当时“顶配”的楼房。“青砖大瓦房,有自来水入户,还配了红漆木地板,当年能分到这个房子的都是高级工程师。”张玉延说。

随着时代变迁,05栋房逐渐衰老,慢慢成了小区甚至周边房龄最老、居住条件最差的房子。2013年南京城西干道桥改隧,05栋距离工地仅百余米,不少居民发现,房子出现墙体开裂、天花板墙漆掉落等问题,后被鉴定为C级危房。张玉延牵头,挨家挨户上门了解情况、诉求,翻建之事提上议程。

原址翻建老房子,这样的“自主更新”鲜有先例。家在市中心却住着老破小,不少老旧小区居民都有过这样的念头:“能不能自己来更新改造?”

在南京市秦淮区马道街39号,许庆家的房子已经迎来新生。站在拔地而起的二层小楼前,73岁的老许激动地说,“我们许家第七代人终于可以继续住下去了!”

难以想象,就在一年前,同样位置上是一座破烂不堪的瓦房。老房子建于上世纪60年代,冬天漏风,夏天漏雨,卫生间与卧室还隔着院子,生活极其不便。

即便如此,老许也不想离开。“我家祖祖辈辈都生活在马道街,到孙女这一辈已是第七代人,我在这里出生、结婚、生子,这里就是我的根。”秦淮区2015年启动小西湖片区综合整治,经过摸底走访,像老许一样故土难离的居民,有400多户。经过鉴定,他们的住房不少已属于C、D级危房。

“老旧房屋作为城镇化过程中的历史遗留问题,一直是工作重点也是难点。”南京市规划资源局秦淮分局局长李建波介绍,秦淮区是南京市历史文化遗存保护的重点片区,全国重点文保单位占全市21%,历史文化街区占全市2/3,实现文化保护和人居环境改善的“两全其美”,近年来一直在不断探索、改变规划工作思路。与老门东不同,小西湖片区变征收开发方式为产权主体自愿选择去留,居民参与其中,自下而上自主更新。

从今年3月动工,到10月竣工,历时7个月,老许家的老房子蝶变重生。“一楼是主卧,二楼做次卧给孙女备着。装修已经扫尾,再通上天然气,就能回来住了。”老许说。

更新“路”上几多坎坷

自主更新老破小,看起来很“美”,做起来却挺难。其实,早在2000年左右马道街拓宽时,老许就想“翻修”,多方联系街道社区和相关部门,最后“不了了之”。

“哪有这个事儿?”这是2013年,虎踞北路4号05栋居民第一次到鼓楼区住建部门询问房屋翻建时得到的回答。居民们翻遍了能找到的相关文件,终于在当时的南京市房屋安全管理办法中,找到了有关危房的翻建依据,但办法主要针对农村,对城市没有明确规定。“能不能比照农村执行?”他们开始了漫长而曲折的摸索之路。

作为牵头人,市、区两级住建和规划部门,张玉延跑了不知道多少趟。跑的次数多了,部门科室的人头都认熟了。有人“指点”张玉延,“区里说没办过,你请区里给市里打个报告,下级的请示上级会给批复。”2014年夏天,原南京市住建委批复鼓楼区参照相关条例批准虎踞北路4号05栋的翻建。居民们喜大普奔:“这事终于有人管了!”

确实难!自主更新“第一关”是所有产权人都要同意。南京历史城区保护建设集团有限责任公司项目经理杨凯佳介绍,“小西湖片区有自主更新意向的十几家,目前真正在做的只有两家。一个常见现象是,住在房子里的人想翻建更新,其他产权人则想拆迁拿钱。”

虎踞北路4号05栋的问题更为棘手。05栋有21个自有产权人、5个产权单位,里面有几十年的国企老员工,也有后期几经转手购入房屋的业主,从决定翻建,到测绘图、设计图、施工图,每一步都要所有产权人签字同意,众口难调,相当长时间项目“走走停停”。

第二道坎是流程太复杂。“拿规划许可要提供各种材料,建筑的原始图、实测图、总图、分图、水电图等等,这么专业又复杂的事情,我们全是外行。”

在漫长的“拉锯战”中,南京的相关政策也发生了变化。2018年,原先在区里的审批权又回到了市里,需要提交的材料增加了好几项。虎踞北路4号05栋的审批材料一次次被打回重新提交。去年9月,经过漫长的6年时间,终于拿到规划许可时,张玉延泪洒当场。

最大的难题还是人。所有人都同意翻建,但并不意味着所有人都愿意努力推动翻建、积极搬迁,各产权人怀有各种各样的心思。“搬迁过渡我住哪里?”“过渡期费用谁来报销?”“我家能不能多点面积?”……张玉延说,随着新房设计图纸画得越来越细,产权人的意见、矛盾也越来越多,24户产权人每家想法都不一样,甚至一家人内部之间也有不同的想法和诉求。

记者采访中发现,直到现在,依然还有很多居民对翻建这件事“不满”。一不愿透露姓名的居民说,“刚开始告诉我们每家每平方米2000元左右,但现在政府补贴后还要近4000元,是不是应该有人给个解释?”

“走一步,停一步,个中酸甜苦辣难以形容。”这条路有多难?张玉延说,酝酿翻建时,他的女儿刚怀孕,现在外孙都上小学了,房子还没完全盖好。

相比之下,小西湖片区的自主更新项目推进要“顺利”得多。老许告诉记者,在自家翻建过程中,街道批复安全鉴定后,从房屋鉴定到规划条件申请再到房屋设计,几乎全过程都有政府部门“代办”。

别让宜居梦“再等8年”

采访中,老许连说自己很“幸运”,老宅能够成功翻建,是搭上了小西湖历史风貌区整体改造“快车”。

2015年,原南京市规划局会同秦淮区政府组织东南大学等高校联合开展活动,探索历史地段更新机制,采取“小尺度、渐进式”的更新方式,延续生活态、融入新业态。对于像老许一样不愿意离开的居民,政府“帮助”更新,“自主”更多是指“自主选择去留”。

虎踞北路4号05栋项目能“落地”,也有很多“偶然”因素。一位居民告诉记者,按规定翻建必须遵循“原面积、原地址、原高度”,虎踞北路4号05栋一度“无路可走”。规划部门说“建筑面积不得超过体块外框线尺寸,不符合审批条件”,设计师说“保证每户面积不少于原产权面积,又要达到南北通透的设计要求,方案没法更改”。最后在专业人士指点下,05栋重新测绘、重新公示,才拿到规划许可。“我们是‘第一个吃螃蟹’的,能够走到如今,也是后来引起了相关部门和社会媒体的广泛关注。”居民杨阳说。

自主更新是新事物,很多流程和环节此前并无成规,“好事多磨”亦属正常。从制度层面破题,去年5月19日,南京市印发《开展居住类地段城市更新的指导意见》,提出要对建成区范围内简易结构房屋较多、建筑密度较大、使用年限较久、房屋质量较差等危破老旧住宅片区进行更新,这一政策今年初在全国推广。《南京市城市房屋消险治理专项方案(2019—2021)》中提到,对符合规划用地性质、住户改造意愿强烈,具备翻建施工条件、暂无征收计划的零星分布的危险房屋,鼓励“自助改造”,依法实施翻建。

“C级危房翻建费用按照市、区财政和产权人2:2:6比例分摊,D级危房翻建费用按照3:3:4比例分摊。”南京市建委相关负责人介绍,针对“翻建费用谁来出”的问题,现在已有明确规定。入选全国首批城市更新试点城市后,南京正在编制相关方案,将合理规划城市更新单元,完成一批有代表性、具有示范效应的城市更新项目,支持居民提取住房公积金用于老旧小区改造。

但在张玉延看来,这些还不够。“普通老百姓不具备消防、规划、图纸设计这些专业的知识,只能一遍遍去试错。”他建议,危房自主拆除重建需要有明确的规范细则和标准化的操作流程,让居民知道具体需要做什么事情、准备哪些材料,街道社区也应关注居民意见的收集和矛盾的协调。

近年来,省内外一些地方也在展开探索,积累了经验。去年,常熟市首个城中村自主更新示范单元竣工,常熟市更新办、街道建管所、社区和理事会“四方联动”,一片老破小“蝶变”一栋栋崭新的二层小楼。今年初,深圳发布全国首部城市更新立法《深圳经济特区城市更新条例》,将“必须100%产权人同意”变成了“95%”等。

中国城市经济专家委员会副主任宋丁分析,住建部本次试点强调“改”和“留”,鼓励试点城市结合实际,因地制宜探索城市更新的工作机制、实施模式、支持政策、技术方法和管理制度,形成可复制、可推广的经验做法。对试点城市来说,转变城市开发建设方式,是机遇,也是挑战。

以“公仆意识”破解群众“办不成的事”

□ 孙 敏

新华时论

今年以来,全国多个城市开设“办不成事”反映窗口,以“难事专办”方式破解群众“办不成的事”。有这样的窗口“兜底”,群众办事心里有了底。然而,普通窗口办不成的事,为何在“办不成事”反映窗口就能办成呢?

习近平总书记强调,切实为群众办实事解难题,要强化公仆意识和为民情怀。学党史、办实事,就要首先摆正公仆与主人的位置,当好人民公仆,用好人民赋予的权力,践行以人民为中心的发展思想,切实解决好人民群众的“急难愁盼”。随着党史学习教育深入推进,“我为群众办实事”实践活动持续开展,各地开设的“办不成事”反映窗口,正是因为从最困难的群众入手、从最突出的问题抓起、从最现实的利益出发,把“群众的事”真正放在了心上,办成了不少过去“办不了”“很难办”“不给办”的事,受到群众欢迎。如果群众的操心事、烦心事、揪心事都有人管了,每个办事服务窗口自然就都能成为“办成事”的窗口。

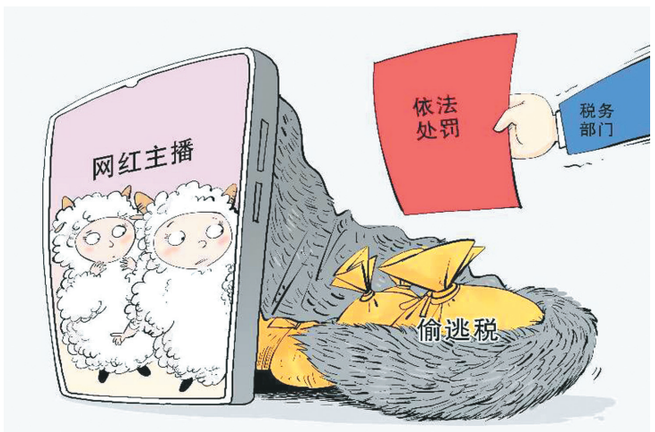
上千年等级森严的封建社会里,当官做老爷的高高在上,自命“为民父母”,用家长制的包办来“为民做主”,老百姓只能匍匐在社会的底层,做他们的“子民”。100多年前,孙中山先生提出“人民公仆”的概念,得到中国共产党人的认同。“全心全意为人民服务”,成为我们党区别于其他政党的根本标志,作为党的根本宗旨被写入党章,其后又写入宪法,成为我国国家机关及其工作人员的神圣职责和法定义务。从此,人民真正当家做了主人,党员干部成为人民的“公仆”。“人民公仆”由人民挑选,为人民办事,接受人民监督。

“作为一个人民公仆,陕北高原是我的根,因为这里培养出了我不变的信念:要为人民做实事!”习近平总书记曾在一篇文章中深情地写下这番话,既道出了我们这个百年大党一以贯之的人民立场,也道出了中国共产党人应有的价值追求。经过长征,党中央率领红军来到陕北,人们就感受到一股清新的政治空气。与国统区官员的官僚做派截然不同,“甘为民仆耻为官”“只见公仆不见官”成为延安时期党的干部清正廉洁作风的生动写照。因为心里始终装着百姓,我们党得到人民群众的衷心拥护,才使延安成为进步青年向往的革命“圣地”,才有了“延安作风打败西安作风”,才有了今天我们党带领人民战胜种种风险挑战,实现中华民族从站起来、富起来到强起来的伟大飞跃。

抚今追昔,那些为民担当、解民疾苦的优秀共产党员总是让人感佩于心。人们纪念周恩来,难忘他勤政为民、鞠躬尽瘁,“位尊难移公仆心”;缅怀焦裕禄,感念他“心中装着全体人民、唯独没有他自己”的公仆情怀;致敬黄文秀,动情于她在脱贫攻坚第一线倾情投入、奉献自我,谱写新时代的青春之歌。与之相反,今天仍有少数党员干部没搞清楚“权力是谁给的”这个根本问题,没能树立“权为民所用”的基本观念,有的对群众居高临下、颐指气使,听不得不同意见,容不下批评监督;有的干事创业不是为了群众的生活改善和提高,只看是否有利于自己“升官发财”;有的解决群众的问题搞形式、装样子,把说了当做了、把做了当做成了……种种表现与公仆意识背道而驰,令群众十分反感。归根到底,还是权力观扭曲,以官为本、以官为贵、以官为尊的封建“官本位”思想作祟,没有摆正自己和群众的位置关系。

民生无小事,枝叶总关情。党的十八大以来,中央以空前的力度进行党风、政风整顿,驰而不息同“四风”问题作斗争,告诫党员干部要“始终把人民放在心中最高的位置”。打赢脱贫攻坚战,抗击新冠肺炎疫情,全面建成小康社会,我们始终坚持“人民对美好生活的向往,就是我们的奋斗目标”。开启全面建设社会主义现代化国家新征程,走好实现第二个百年奋斗目标新的赶考之路,对党员干部来说,永葆“人民公仆”本色,始终想人民之所想、急人民之所急,用心用情用力为人民办实事、办好事,才能永远不负人民的拥护和期待。

“赚最快的钱逃最多的税”之风当刹



中国新闻名专栏 快漫评说

近日,“网红”雪梨和林珊珊因偷逃税被处罚9000余万元,罚款数额巨大,引发热议。

前有明星逃税被天价处罚,现有“网红”主播以身试法。依法诚信纳税是公民应尽的义务,但部分“网红”和其所属公司在税种上玩起花样,比如虚构业务,把个人工资薪金和劳务报酬所得转变为个人独资企业经营所得,偷逃个人所得税。快速发展不是乱象丛生的借口,“赚最快的钱逃最多的税”之风当刹。税务部门应一抓到底,不断加强监管能力、压实平台责任、完善举报机制,绝不能让逃税成为行业“潜规则”、让“网红”及相关产业成为逃税“重灾区”。

袁媛/文 勾犇/图

在保余额达100亿元,惠及农户1.6万多户

“农担贷”落地三年惠“万农” 省联社树起农信“标杆”

“多亏了你们的‘农担贷’,否则我这养殖场早就关门了。”近日,兴化市合陈镇幸福村村民朱步杰见到来访的省联社领导时,激动地说。

朱步杰2014年开始露天养殖蚯蚓,由于经验不足,此前亏了上百万元。就在难以为继的当口,兴化农商行客户经理上门走访,了解到他的困难,并经过考察调研,发现这是一个有需求、有前途的特色行业,决定用信贷资金扶持一把。针对朱步杰没有担保物的特殊情况,农商行联合当地的农业担保公司,一起为他发放了100万元的“农担贷”。有了这笔钱,朱步杰重启了养殖场的产供销一条龙,当年扭亏为盈,并很快步入当地的养殖盈利大户行列。

“农担贷”是省联社联合省农担公司推向农村市场的一项金融创新产品,通过担保这座“桥”,进一步打通农商行贷款尤其是缺少担保物的融资“瓶颈”。经过3年多的发展,“农担贷”已经成为新型农业经营主体的主要融资方式。截至今年9月底,全省农商行“农担贷”在保余额达104.98亿元,在保户数达16140户,成为省联社在全国农信业务领域树起的又一个“标杆”。

2017年底,面对全省农贷中出现的多样化需求增长和新的融资“瓶颈”,省联社大胆决策,与省农担公司签订战略合作协议,在全国率先走上“省农担+农商行”合作支农的新路。经过不断地完善发展,审批严、放款快的“农担贷”成为各地农商行的主打特色,受到经营户、养殖户的广泛好评。

南京美家香食品句容分公司是一家香肠加工厂,由于产品销量好,去年用企业积累的资金建了新厂房扩大生产。今年7、8月份,市场上猪肉价格走低,总经理陶德山看到眼前是绝好的原料购买时机,但是手头资金紧张,新建的厂房根据规定又不能抵押,正在发愁之际,当地农商行向他推荐了“农担贷”服务。陶德山通过“农担贷”快速融资200万元购买加工原材料,后来猪肉价格回升,陶德山依靠成本控制获得的收益就增加了近100万元。

兴化市李秀村螃蟹养殖户比较集中,村支书李爱和谈起该村的螃蟹养殖发展时,一个劲地感谢农商行和“农担贷”的大力扶持。他从前年起带领同村人养殖螃蟹,全村蟹塘面积超过4000亩。每年4月底是承包户集中支付租金的时间,然而4月正是蟹塘需要资金投入的时候,流动资金“青黄不接”难倒了很多养殖户,也成为制约村里螃蟹养殖上规模增效益的“绊脚石”。“农担贷”推出之后,李爱和带着养殖户一起加入联保联贷,不仅拿到数千万元的螃蟹养殖急需资金,保证了生产,还大大降低了财务成本,可谓一举两得。如今,李秀村养殖的螃蟹远销北上广,为村民带来了可观的收入,并在当地形成完整的产业链条,600多户养殖户从此走向创业致富的道路。

作为坚守在乡村田头的金融“主力军”,农商行在金融服务“三农”领域有着先天优势。而肩负同样使命的农业担保公司成立时间相对较短,在网点设置、客户信息、风险控制等许多方面还处在起步阶段。“省农担+农商行”的金融服务可谓珠联璧合。借助这种合作,农担公司快速走进农村这个“主阵地”,农商行则因此提升服务加快转型。“我们的品牌有优势,无论是产品还是效率,都能够很好地满足农民需求。以前经常遇到的问题就是,一些急需资金的客户,由于不符合相关贷款条件,没办法拿到钱,现在有了担保公司助阵,不少难题迎刃而解,我们的服务能力也大大提高。”句容农商行行长眭明杰介绍说。句容农商行过去贷款客户不过24000户,开通“农担贷”以来,两年不到,客户增加了近12000户,在资金的有效配置和支持下,句容传统农业加速向现代农业升级,如今已经形成以丁庄葡萄、白兔草莓、西冯草坪、唐陵苗木、戴庄有机水稻为代表的特色规模农业。今年上半年,全市GDP新增370.6亿元,其中第一产业增加值19.62亿元,占比5.29%。

自开展“农担贷”业务合作以来,省联社积极引导全省农商行统一思想、整合资源、完善流程、主动对接、强化推进。全省农商行已成为省农担公司业务合作规模最大的金融机构,探索出了一条“农商行+农担”合作支农服务的新路。去年5月,省联社适时推出“惠农快贷”,进一步简化贷款手续,加快贷款操作流程,促进了服务效率的提升。今年5月,双方合作再次升级,推出“信贷直通车”活动,优化业务流程,建立专门的业务响应机制,实现了“银担双方只尽调一次,客户只跑一次”的工作效果,进一步完善了“主体直报需求、农担提供担保、银行信贷支持”的农业信贷体系。

现在,办完一笔“农担贷”担保贷款业务,100万元以下贷款不到3天,300万元以上贷款也仅需一周。在互联网金融和自动化审批的加持下,甚至可以做到当地户籍“点对点”10分钟内办完。兴化农商行行长姜丰平表示:“对于急需资金的农户来说,就想快一点,利率低一点。我们一直在做老百姓的工作,帮他们算这个账,今天一笔,明天一单,为农民致富做实事。”

省农担公司总经理朱旭东认为,农担公司的使命是服务“三农”,与农商行合作有着天然的基础。目前农担公司虽然人手少,但是借助全省农商行强大的网络和资源,服务很快就能覆盖到各地乡村,紧缺的担保资源用在了刀刃上,实现了精准支农。“与省联社的合作是‘1+1=3’,合作双方和农户实现了‘三赢’。”

省联社副主任汤宇表示,新型农业经营主体是农村致富的“带头人”,农商行通过扶持新型经营主体,更好地支农惠农。省联社与省农担公司目标一致,市场一致,优势互补。合作3年,在保余额达到100亿元,社会效益和经济效益都十分明显。“农商行+农担”这一在全国农信系统首创的合作模式将继续创新发展下去,全省农商行将继续坚持做小、做散、服务实体经济,为更好地助力乡村振兴作出金融贡献。

单鹏 汪一博