



大图:昔日的棚户区如今成为环境优美的宜居社区。樊葩茵摄
小图:文昌大道未改造前(资料图片)

□记者 徐启峰 田松平

5月7日,文昌大道综合改造工程安置房——文昌苑A区陆陆续续迎来入驻人家,首批交工的4幢楼房里,响起叮叮当当的修装声。漂亮的楼房,齐全的公共设施,喜庆的红灯笼,曼妙的彩灯喷泉,一个颇具魅力的宜居社区已然成形。小区外是通车未久的文昌大道,路面宽阔整洁,街灯林立。

在这里,你已难寻3年前文昌街的踪迹。一条老街的重生,正是沙北奋进、加快城市化进程的见证。

文昌老街韶华逝

老周口有72条街,文昌街是比

较有名的一条。它原本西至中州大道,东至八一大道,长约1300米,宽约15米。每条老街都有自己的记忆,上世纪80年代初,这条街上有一个农贸市场,每天都有郊区的农民和市内的一些小商贩买卖一些农产品,如席子、笤帚、叉把、耙子……还算是一个比较热闹的集市。但在以后的发展中,沙北脚步缓慢,文昌街和许多沙北老街一样,在城市化的过程中波澜不惊,渐渐衰萎。棚户区相连,基础设施薄弱,道路坑洼不平,已经到了非改不可的地步。

当沙北开发春潮涌动之际,文昌街迎来历史性的转机。东新区和沙北老城区需要一条快捷通道,从地理位置上看,文昌街是最佳之选。通过缜

密的论证,市委、市政府决定:对文昌街进行综合改造,使之成为支撑沙北、连接东新区的城市主干道。2008年5月,作为当年全市十五项重点基础设施工程之一,这条“断头路”正式开工改造。

波澜壮阔的改造

文昌大道综合改造工程全长2600米,其中大庆路至八一大道段长1500米,道路设计控制红线60米,双向8车道;八一大道至中州大道段长1100米,道路控制红线30米。而文昌大道东新区段,道路设计控制红线为80米。从东往西,文昌大道越来越“窄”,缘何?

从长远的发展眼光看,道路自然

是宽些好。但是老城区的旧街改造,需要更多地从民生角度出发。改造必然涉及到拆迁安置,必然会给沿线居民带来失房阵痛。文昌大道东段本无路,拆迁难度较小,因而建得宽一些,而八一大道至中州大道段,居民众多,拆迁难度大。综合考量建设与拆迁,文昌大道二期工程路宽30米。这个宽度,既能满足城市主干道的通行需求,又可避免更大的拆迁面积,可以说是一个折衷的方案,也是最好的方案。

即使这样,文昌大道改造涉及的家庭还是达到了2200多户,拆迁面积达到35万平方米。这是川汇区城市建设历史上最大规模的拆迁,工程大、战线长,涉及各个领域,加之属于老城区,情况错综复杂。

知屋漏者在檐下,民心是杆秤,拆迁工程只有做到群众心坎里,才能成为民心工程,才会得到百姓的支持。在改造过程中,川汇区各级领导干部敢于直面矛盾、攻坚克难,时刻保持清醒头脑,处“难”不惊,找到化解拆迁难的有效方法。(见下期《以民为本,破解拆迁之困》)

以大拆促大建,以大建促大变,以大变促发展。其间虽然波折重重,但文昌大道改造始终脚步未停,一条宽敞靓丽的大街渐次铺开,一片时尚魅力新城初露芳容。

改造工程大事年表

2008年5月10日,川汇区文昌大道综合改造工程正式拉开序幕。它是当年全市十五项重点基础设施工程之一,此项工程旨在改变沙北旧貌、实现中心城区均衡发展、提高沙北居民生活水平。

2009年6月,文昌大道综合改

造工程安置房文昌苑A区奠基开工。由此,文昌大道综合改造工程安置房建设项目进入全面实施阶段。

2009年10月,文昌大道一期建成通车。

2010年11月,文昌大道二期建成通车。

2011年4月,文昌大道综合改造工程安置房文昌苑A区4幢楼房竣工交付使用,首批138户回迁户领到新房钥匙,安置工作加快进行。



征稿启事

共建幸福城市,人人有责。你对城市建设、管理有何建议、感想,请写出来。我们将开设“我向城建进一言”栏目,欢迎投稿。栏目结束后,我们将对刊登的文章进行评选,由川汇区对获奖者进行隆重表彰。投稿邮箱:xcb8100663@sohu.com,电话8568765。

近期讨论话题:违法占地、违法建设是影响城市面貌的一大污点,也是拆迁工作的难点。怎样治理城市“两违”现象,从而加快拆迁进程、提升城市形象?期待您参与讨论。

房产税试点百日:

“期待过高”还是“收效偏低”?

新华社“新华视点”记者 徐寿松 叶锋 徐旭忠

自1月28日在沪渝启动试点,房产税落地已有百日。“组合拳”作用下,两地住宅市场一手房投资炒作骤然降温。

“3个月征收额不及一套房价”的现实,让人们感到,一边是房产税“阶段性效果”离市场预期有距离;一边是其在全国推广的呼声日高。房产税改革如何进一步顺应期待?“组合拳”又该如何发力?

征税数额尚不成规模

备受瞩目的房产税试点在重庆、上海两地“破冰”后,截至4月27日,上海税务机关共受理购房人申请办理房产税认定18960件,其中认定为应征税的住房2306套,上海缴纳的房产税在20笔左右。

重庆方面,截至4月底,房产税税收收入70余万元。重庆市财政局局长刘伟表示,重庆的房产税征收对象主要针对独栋别墅等高端物业,征收面不到10%,旨在遏制高端物业消费。

不过,两地税务部门均表示,目前房产税征缴不多与“时限未到”有关。上海规定当年度税款缴纳截止时间是每年12月31日,重庆规定为每年10月份。

从市场表现看,上海今年前4个月一手商品住宅成交量创下6年来的同期最低;重庆高端物业普遍遇冷,独栋商品住宅的价格较1月初下跌8%左右。业内人士认为,投资投机性需求的“挤出”,与房产税的征收存在一定关系。

复旦大学住房政策研究中心执行主任陈杰表示,目前两试点城市征税数额还不成规模。以上海20笔税款、每笔5万元计,当地房产税征收总量可能不过百万元;重庆的征税额

也有限。

正在办理购房手续的上海市民高红美告诉记者,现在买房会算一下是不是要缴纳房产税、每年缴纳多少,但不会因此而影响购买。显然,房产税实际的“威慑效应”尚不明显。由此不难理解:今年一季度沪、渝两地商品住宅成交量大幅下降,但房价总体变动不大。

承担过重“期望值”背后

“期望房产税对高房价‘一剑封喉’,本来就不现实。但市场对于房产

税的‘调控功能’如此看重,值得深思。”上海中原地产研究咨询部总监宋会雍说。

房产税试点百日之时,楼市形势依然严峻。在今年上海“五一”房展会上,难觅购房者期待中的优惠价格。记者调查发现,房企如此“淡定”,底气有来自三大“抵消”的可能。

一是直接融资对信贷收紧的抵消。截至4月26日,已发布业绩的67家上市房企一季报显示,短期内偿债压力并不大。不少房企还通过境外融资对冲国内信贷收紧的效应。

二是二、三线城市销售加旺对一线城市销量萎缩的抵消。开发商在

二、三线城市间寻找“腾挪空间”,民间富余资金也正从限购、房产税试点城市向其他城市转战。统计数据显示,一季度全国商品住宅销售面积增长14.3%,其中涨幅排名前十的城市,基本上是二、三线城市。

三是市场未来可能反弹对当下投资需求受抑的抵消。上海永庆房屋总经理陈史翎说,虽然炒房投机的需求被抑制住了,但一些热点城市巨大的刚性需求是无法消除的。一旦看房者等待三、四个月后房价依然没有明显变动,便会放弃观望选择出手。开发商趁机加大供应,易形成“量价齐升”的局面。

“房产税”有待加码 “组合拳”不可松劲

房产税试点百日之际恰逢5月——历来是观察全年楼市走势的重要时间窗。

自4月中下旬以来,楼市升温趋于明显,一手住宅量价齐升的城市近半数。5月,各地开发商将加快推盘,“量”的活跃是否会激发“价”的上涨?

权威人士强调,要把一些地区过高的房价降下来、使房价回归到合理水平的决心是坚定不移的。国家发改委相关负责人表示,正对房地产市场的成本、利润和价格等进行调研,拟在商品房领域实施反暴利规定。而国务院督察组对各地落实调控政策情况进行督察之后,也引发了界对更多“储备政策”的期待。

决心之下,年复一年的楼市困局,如何击破?第一,从严抑制投资投机性需求,深化房产税改革。中国社科院日前发布的蓝皮书建议,房产税试点应加快向全国推广,以增加地方财政收入,形成稳定的税收来源,并抑制房价过快上涨,调节收入分配差距。

宋会雍等专家还建议,应根据试点情况完善房产税的制度设计,比如可在税率基础上拉大级差,增加至5~7档税率标准。同时,将房产税改革逐渐从增量房向存量房、高档住宅和全国各地推进。

第二,“组合拳”不能松劲。业内人士建议,应切实加快保障房的制度创新,完善“顶层设计”,充分认识房地产业正经历的深刻变革,尽早走出暴利瘾症,将企业发展与保障房建设等“民生房地产”做强、做大结合起来。

