# 多城试点居民自筹资金拆旧建新

这一"原拆原建"新模式在广州、北京、杭州等城市开始试点,能否全面推广?



近期,在广州市花都区集群街2号,一座看似普通 的五层小楼正悄然成为焦点。这栋近50年楼龄的小 楼虽不起眼,却吸引了全国各地住建部门的目光,纷 纷前来参观"取经"

究竟是什么吸引了他们? 这是广东省首例业主 自我筹资自拆自建的城市更新项目。在老城区腾挪 空间十分有限的情况下,这一项目为城市更新探索出 了新的路径和模式。

这一新模式已经在杭州、北京等城市开始试点: 把原有的老房子彻底拆除,按照原来的户数、格局和 面积,重建一栋新楼,也称为"原拆原建"。这一模式 能在全国全面推广吗? 阻力主要有哪些?



#### 原地推倒重建,业主们做了"前所未有"的决定

"墙体轻轻一摸,就有 土灰掉落下来。"广州市花都 区集群街2号楼的业主钟彩 兰、徐耀通告诉记者,这座近 50年楼龄的旧房子曾饱受 漏水之苦,墙体脆弱,一触即

面对这座"旧得不能再 旧"的房子,等待政府征拆遥 遥无期,而小修小补又难以 根治问题,于是,业主们做了 一个前所未有的决定· 原地推倒重建。

这里的"推倒重建"并 非传统意义上的政府或开发 商主导,而是由产权人自行 筹资、拆除、重建、改造。关

键在于,这一过程取得了各 级政府和住户的共识:重建 的建筑不要"长高长胖",但 内部结构可以进行优化。

广州市花都区新华街 丰盛居委会主任曾燕娜详细 介绍道,经过细致测算,整个 拆除重建项目,包括拆除旧 楼、新楼建设以及基本装修 在内,每平方米的成本约为

要实现这一目标,如何 统一业主们的想法成了首个 难题。为此,居委会召开了 9次居民大会,进行了48次 入户走访。面对资金困难的 业主,居委会还积极协调金

融机构开通贷款绿色通道, 帮助解决资金筹集难题。同 时,设立共管账户,由社区居 委会监督资金使用,确保每 分钱都用在刀刃上。

如今,这栋小楼已顺利 封顶,即将在年底交付使 用。业主代表兴奋地带领大 家参观新样板房:"楼梯加宽 到了1.2米,以前是90厘米; 房间内采光非常好;还装了 电梯和管道煤气,既省钱又 方便!"这些变化让居民们对 未来充满了期待。

与此同时,政府不仅 "顺势而为",还因势利导:虽 然是居民自拆自建,却没有 因此无为而治。他们积极搭 建议事平台,引入规划设计、 施工、金融机构等专业力量, 并从资金补助、简化手续等 方面提供政策支持,虽然资 金由居民自筹,在原本只有 "甲方"和"乙方"事件中,当 起了"协调方"

广东省住房和城乡建 设厅建筑节能处二级主任科 员蒋晓兵表示,这是广东省 首例业主自我筹资自拆自建 的城市更新项目。在老城区 腾挪空间十分有限的情况 下,这一项目具有深远的现 实意义,也为城市更新探索 出了新的路径和模式。

#### 100%居民同意,是"原拆原建"的一条红线

根据住建部发布的数 据,目前全国老旧小区数量 达到16万个,涉及居民 4200万户,建筑面积40亿 平方,需要综合改造的老旧 小区总投资额超过4万亿。

"要是自己住的老房子 也能翻新重建就好了",记 者采访过程中,不少居住在 "老破小"的居民袒露心 迹。但房子并不是说拆就 能拆,说建就建好的。

不少问题,卡住了许多 希望走上"重生"之路的老

在大部分试点"原拆原 建"的城市,100%居民同意 是一条红线。

杭州翠苑北二区4到7 幢居民曾发起了原拆原建 的民意调查。但时至今日, 同意率仍未达到100%,根 据当地媒体报道,目前210 户居民有197户同意,同意 率 94%

记者在北京的小区采 访时也听到了居民的各种 顾虑:"我已经80岁了,你 说这房子拆了要重建,我还 能等到那一天吗?""我刚 装修好,还有贷款,现在拆 了,装修钱相当于打了水 漂。"

"这栋房子里有去世亲 人的痕迹,我不想拆掉它。"

"这就是'原拆原建'的 一大困难所在。"中国人民 大学国家发展与战略研究 院研究员肖超伟说,"99%的 住户都同意拆,唯独1户不 同意,那么是应该保护那1 户决定私人财产的权利,还 是应该少数服从多数?如 何规定统一比例?'

### 还有不少问题 阻碍着老旧小区的"重生"

另一大问题,就是重 建的钱由谁出、出多少?

记者梳理了一下目前 完成"原拆原建"的楼房项 目,发现绝大部分都需要 住户"自掏腰包"。

杭州浙工新村,居民 选择相同面积的房屋,需 要出资10万元左右,如果 想置换更大的房屋,出资 则需要在百万级别。

北京的劲松社区114 号楼的居民,人均出资比 例在10%,约合每户6万~ 7万元。桦皮厂胡同8号

楼的改造,居民出资 37%。但放眼全国,并不 是所有居民都愿意出、出 得起。

也不是所有居民都愿 意等。房屋的建设周期一 般以年为单位,这段时间 要举家搬走,时间成本、经 济成本都需要计算。

现实情况中,还有一 些房屋的原产权单位破产 多年或者更换了产权单位 等不同的情况。这些,都 是阻碍着老旧小区"重生" 的障碍。

#### "原拆原建",怎样更顺利

从意见征求起步,到 居民拎包入住崭新的房 屋,中间的每一个环节,其 实都存在堵点。

同意率究竟应该设置 在100%还是更低,目前还 没有特别统一的标准和依 据。不同的居民有不同的 顾虑,怎样面对这些居民, 让他们达成一致,是一个 难度极大、需要细致打磨

这不仅需要物业、业 主委员会或者其他相关机 构工作人员更细致的工 作,也需要对整个流程的 宣传普及做得更多更到 位,在居民思想工作上下 一番功夫。

资金问题也是关键环 节,"'原拆原建'需要巨大 的资金投入,包括拆迁费、 建设成本、居民安置等。"

中国人民大学国家发展与 战略研究院研究员肖超伟 说,"如果全部由政府承 担,则会涉及用纳税人的 钱补贴业主的公平性问 题,老旧小区居民经济条 件参差不齐,往往难以承 担过高的改造成本。单纯 依赖财政资金大量投入, 在目前的情况下不能长期

时间久也是居民的一 大顾虑,特别是对于一些 老年人而言,不愿意再花 费数年在外租住等待。

不过,眼下这个问题 已经有了破解的眉目— 记者发现,西城区桦皮厂 胡同8号楼的改造过程 中,装配式建造方案,让整 个楼的建设工期缩短到了 3个月,大大减少了居民 等待的时间。

## "原拆原建"也有局限性 未来还有多种模式

城市更新,被写进 "十四五"规划和"二零三 五远景目标",成为国家 战略。2023年,住建部发 布《关于扎实有序推进城 市更新工作的通知》,进 一步对城市更新提出明 确要求。

"原拆原建"的探索 可以说是城市更新趋势 中的一种新的尝试,但并 非唯一解。

"城市更新,未来还有

更多可能。比如通过城中 村改造和建立保障性租赁 住房储备并举、鼓励企业 将一些土地盘活利用等方 式,用于保障性租赁住房 的开发建设等。"肖超伟表 示,"作为城市更新的模式 之一,'原拆原建'其实也 有局限性。我们其实还有 有机更新、综合改造等多 种手段,共同推动城市朝 着科学、合理、可持续的方 向发展。"

中国体育彩票超级大乐透第24108期开奖公告 开黎日期:2024年9月16日 本期出球顺序: 21+31+34+16+17 03+08 本期开奖号码: 16+17+21+31+34 03+08

本期全国销售金额:	奖级		中坚注数	单注奖金	应派奖金合
70720268元。 本期使用第3套摇桨球。		基本	7注	9,949,930 元	6964951
本期一等奖出自:黑龙江	一等奖	追加	1注	7,959,944 元	795994
基本1注)、江苏(基本1注)、河	二等奖	基本	37注	391,432元	1448298
(基本2注)、广东(基本2注	一寺矢	追加	8注	313,145 元	250516
加1注)、云南(基本1注)。 1012698647.94 元奖金	三等奖		116注	10,000元	116000
(入下期奖池。 本期兑奖截止日为2024 F11月15日,逾期作弃奖处	四等奖		537注	3,000元	161100
	五等奖		10,916注	300 元	327480
	六等奖		21,711注	200元	434220
E.	七等奖 八等奖		25,014注	100元	250140
开奖信息查询网站: ttps://www.lotterv.gov.cn			609,248注	15 元	913872
ttps://www.lottery.gov.cn	九等奖		6,681,179注	5π	3340589
	合计				150,031,61



投注方式	本地中奖注数	单注奖金	]
任选一	193注	31元	1
任选二	972注	22元	1 10
任选三	1,132注	128元	1
任选四	171注	900元	J _
任选五	10注	8,000元	] 下
迁选六中六	0注	84,000元	1
迁选六中五	28注	100元	J
王选六中四	564注	10元	20
青单双一单	0注	76元	
青单双二单	0注	13元	弃
青单双三单	120注	4.5 元	J
青单双四单	0注	3元	]
青阜双五单	0注	4元	间
青单双六单	0注	9元	10

038676元。 1135717元奖金滚入 奖处理。 第 24251 期 开 售 时 中国体育彩票福建31选7第24250期开奖公告 开奖日期;2024年9月16日 期开奖号码;01+06+08+10+11+15+30 12 期出球顺序;30+15+11+10+06+08+01 12

奖级 本地中奖注数 单注奖金 一等奖 0注 0元 二等奖

12	77 WIN III 1 100 1 1 1000 1
元	元。 711135.20 元奖金滚入下
元	期奖池。
-	本期兑奖截止日为2024
兀	年11月15日,逾期作弃奖处
-	理。
π	第 24251 期开售时间:
π	2024年9月1日20:10:00。 止售时间:2024年9月17日
/ -	止售时间:2024年9月1/日
元	20:00:00 <sub>o</sub>

中国体育彩票福建22选5第24250期开奖公告 开奖日期:2024年9月16日

本期开奖号码:02 07 11 12 20

A-州出球順予:20 07 02 12 11			
奖级	本地中奖注数	单注奖金	
特等奖	0注	0元	
一等奖	143注	50元	
二等奖	2502注	6元	

中国体育彩票排列3(福建省)第24250期开奖公告 开奖日期:2024年9月16日 本期开奖号码:606					
投注方式	全国中奖注数	本地中奖注数	单注奖金	本期全国销售金额 41396794 元,本省 (区、市)销售金额666366 元。	
直选	10467注	127注	1040元	11077734.52元奖金滾入下期奖池。 本期兑奖截止日为2024年11月15日	
超选3	17122注	153注	346元	逾期作弃奖处理。	
				第 24251 期开售財间 - 2024 年 9 月 16 日	

月16日 本期全国销售金额: 19321100元。 7821829.16元奖金滚 入下期突池。 本期兑炎 截止日为 2024年11月15日,逾期作 奖级 中奖注数 单注奖金 应派奖金合计