

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?



拆除前后的集群街2号楼对比图



还有不少问题 阻碍着老旧小区“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,居民出资比例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、需要细致打磨的课题。

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推行。”

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出租房等待。

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。”

原地推倒重建,业主们做了“前所未有”的决定

“墙体轻轻一摸,就有石灰掉落下来。”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,一触即落。

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 and 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4600元。

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,确保每一分钱都用在刀刃上。

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筹资金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”之路的老旧小区业主。

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。”

体彩开奖公告

中国体育彩票超级大乐透第24108期开奖公告 开奖日期: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:270720268元。 本期使用第3套摇奖球。 本期一等奖奖金:陈龙江(基本1注),江苏(基本1注),河南(基本2注),云南(基本1注),1012688647.94元奖金滚入下期奖池。 本期兑奖截止日为2024年11月15日,逾期作弃奖处理。 开奖信息查询网站:https://www.lottery.gov.cn 中国体育彩票福建31选7附加第24250期开奖公告 开奖日期:2024年9月16日 本期开奖号码:01+06+08+10+11+15+30 12 本期出球顺序:30+15+11+10+06+08+01 12 本期销售金额:1038676元。 1135717元奖金滚入下期奖池。 本期兑奖截止日为2024年11月15日,逾期作弃奖处理。 第24251期开奖时间:2024年9月16日20:10:00。止售时间:2024年9月17日20:00:00。 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 本期出球顺序:20 07 02 12 11 本期销售金额:748384元。 711135.20元奖金滚入下期奖池。 本期兑奖截止日为2024年11月15日,逾期作弃奖处理。 第24251期开奖时间:2024年9月16日20:10:00。止售时间:2024年9月17日20:00:00。 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:6 0 6 投注方式:全国中奖注数 本地中奖注数 单注奖金 单选 10467注 127注 1040元 组选3 17122注 153注 346元 组选6 61注 61注 173元 本期全国销售金额:19321100元。 7821929.16元奖金滚入下期奖池。 本期兑奖截止日为2024年11月15日,逾期作弃奖处理。 开奖信息查询网站:https://www.lottery.gov.cn 福建省体育彩票管理中心 中国体育彩票排列5第24250期开奖公告 开奖日期:2024年9月16日 本期开奖号码:65616 0 6 9 2 本期全国销售金额:19321100元。 7821929.16元奖金滚入下期奖池。 本期兑奖截止日为2024年11月15日,逾期作弃奖处理。 开奖信息查询网站:https://www.lottery.gov.cn 福建省体育彩票管理中心
--