



广东省首例业主自主筹资更新试点项目在广州花都落地

# 危楼业主自筹资金拆楼重建

广东建设报讯 记者唐培峰、姜兴贵报道:一栋超过50年楼龄的危房,如何完成自拆自建?日前,作为广州北站东侧片区微改造项目的危房拆除重建试点,花都区新华街集群街2号启动拆除重建工作。不同于其他拆除重建项目,集群街2号的拆除重建以业主们“自己掏腰包,自己当甲方”的形式开展,业主们委托开发商以原拆原建的思路进行拆除重建,自下而上,开启“自拆自建”的探索。据省住房城乡建设厅介绍,因该项案例未涉及政府筹措资金,暂未对该类情况进行统计,就目前来看,广州市花都区业主自主筹资更新的试点项目应属全省首例。

## 墙开裂、屋漏水 “70后”危房被纳入拆建试点

资料显示,集群街2号临近花都区的新华市场,占地面积约342平方米,房屋建筑面积约1727平方米,共5层。据了解,集群街2号二至五层共24间住宅,其中15间为公房,为区属国企所有,其他9间住宅为私有房屋。由于年久失修,墙体开裂、漏水情况严重,这座建于70年代的老楼被鉴定为D级危房(整栋危房),有安全隐患而不适宜继续居住。

去年9月,广州市首批老旧小区成片连片改造项目——广州北站东侧老旧小区项目正式启动,集群街2号楼在项目改造范围内,被纳入多产权业主危房拆建试点。

## 谁受益、谁出资 按4600元/m<sup>2</sup>筹集预缴资金

相比于加固+微改造,集群街2号业主更青睐于危房拆建的方式。据前期调查走访,目前仍居住在集群街2号的业主多数是离退休老人,他们有很强的改善住房意愿,但收入有限,无力承担过高的改造费用,同时,缺少政策指引及类似案例参考。对此,在进行大量走访调研并借鉴国内危房治理经验后,花都区积极探索产权人自主更新模式。

花都区出台了《广州北站东侧老旧小区成片连片微改造项目危旧房屋拆除重建试点方案》,明确属于改造范围及对象的危旧房屋,经区政府同意,允许权属人(含权属单位)以拆除重建方式自行改造。



3月20日,集群街2号正开展拆除工作 唐培峰 摄

花都区住房和城乡建设局、新华街及社区居委积极开展拆建新动员工作,鼓励区属国企作为实施主体,政府可给予扶持政策和资金补贴,鼓励集群街2号楼自筹资金进行拆建。根据估算,集群街2号危破房拆建投资约800万元,按照“谁受益、谁出资”的原则落实业主出资责任,由业主共同承担改造成本,按照4600元/平方米的标准开展预缴资金筹集,目前已基本完成资金筹集工作。

## 优户型、加电梯 “一户一策”精细化设计方案

3月20日,广东建设报记者在现场看到,项目正在开展拆除工作。据介绍,项目计划于今年10月竣工交楼。花都区住房和城乡建设局邀请省建筑设计院设计团队全程参与集群街2号楼的重建方案制订,项目设计方案征询了业主们的想法和需求,进行“一户一策”精细化设计,力求满足所有业主的合理诉求。

设计方案显示,集群街2号楼的非成套住宅将进行成套化改造,优化户型布局,在不减少原户型套内面积、满足规范标准的基础上,加装两部内置电梯。同时,集群街2号楼还将统筹利用改造项目地下公共空间,增设二次供水加压设施,重新设计楼栋供水系统,解决住户水压不足等用水难题。此外,铺设燃气管道,实现“瓶改管”,改善消防设计,将建筑楼梯间

距由原来的0.9米提升至1.2米,并增设自然通风系统、室内消防栓等消防设施,有效保障居民生命财产安全。

## 后续管养、重建危楼 居民自筹资金已有先例

作为全省首例多业主自主筹资更新、政府给予激励的拆危建新试点项目,集群街2号拆除重建项目具有里程碑意义。而在此前,花都区已有对居民自筹资金管养老旧小区探索。

为鼓励居民出资健全老旧小区更新改造的后续管养,花都区出台区级相关指引,引导居民自筹管养资金。2023年6月,花都区新华街培英楼微改造项目开工。培英楼通过“区街指引+居民自治+共同缔造”,在改造前发动居民出资自筹后期维护资金,真正实现“一次改造、长期保持”。在微改造中,小区居民前期筹集后续维护资金后,还自行制定资金使用管理公约,探索自治维护管养资金管理机制,破解老旧小区微改造后无钱维护导致“小病难治”的问题。

“自拆自建”的做法还出现在国内其他地区。2023年11月底,浙工新村城市危旧房有机更新(试点)项目破土动工。作为浙江省首个以“拆改结合”为具体路径的城市住宅更新试点项目,浙工新村由居民自主承担重建资金,实现自主更新,浙工新村500余户居民自筹资金5亿元,重建这个已经住了近40年的家园。

## 加快推动建筑 领域节能降碳

广东建设报讯 记者姜兴贵报道:日前,国务院办公厅转发国家发展改革委、住房城乡建设部《加快推动建筑领域节能降碳工作方案》(以下简称《方案》),明确从12个方面推动建筑领域节能降碳。

《方案》明确,到2025年建筑领域节能降碳制度体系更加健全,城镇新建建筑全面执行绿色建筑标准,新建超低能耗、近零能耗建筑面积比2023年增长0.2亿平方米以上,完成既有建筑节能改造面积比2023年增长2亿平方米以上,建筑用能中电力消费占比超过55%,城镇建筑可再生能源替代率达到8%,建筑领域节能降碳取得积极进展。到2027年,超低能耗建筑实现规模化发展,既有建筑节能改造进一步推进,建筑用能结构更加优化,建成一批绿色低碳高品质建筑,建筑领域节能降碳取得显著成效。

《方案》提出了12项重点任务,具体包括:提升城镇新建建筑节能降碳水平、推进城镇既有建筑节能改造升级、强化建筑运行节能降碳管理、推动建筑用能低碳转型、推进供热计量和按供热量收费、提升农房绿色低碳水平、推进绿色低碳建造、严格建筑拆除管理、加快节能降碳先进技术研发推广、完善建筑领域能耗碳排放统计核算制度、强化法规标准支撑、加大政策支持力度。

在提升城镇新建建筑节能降碳水平方面,《方案》要求,优化新建建筑节能降碳设计,充分利用自然采光和通风,采用高效节能低碳设备,提高建筑围护结构的保温隔热和防火性能,推动公共建筑和具备条件的居住建筑配置能源管理系统。大力推广超低能耗建筑,鼓励政府投资的公益性建筑按超低能耗建筑标准建设。严格落实工程建设各方责任,重点把好施工图审查关和工程项目验收关,严格执行建筑节能降碳强制性标准。

## ● 导读

广州城中村将为智慧建造技术  
提供大量的实践场景

——02

园林绿化助力广州  
打造“美丽山水花城”

——04、05

东莞推出十项环卫保洁举措  
持续提升人居环境品质

——08