

新快观察

全市首例
居民自筹资金原拆重建“换新家”

3月18日,位于广州市花都区新华街丰盛社区的集群街2号居民楼正式开始围蔽拆除。在“原拆重建”政策支持下,这栋五旬老楼将“原地换新家”。据悉,在原址上拆除旧楼再建新楼,拆除重建资金由产权企业和居民共同承担,政府给予激励。这是广州市第一个在政府部门指导下由居民自筹经费进行危旧楼房拆除重建的项目。居民“自掏腰包重建居民楼”是怎样实现的呢?各方的付出与收益如何平衡?此举能否复制推广?近日,新快报记者走进了正在拆除的居民楼一探究竟。

■采写:新快报记者 李应华 林翠珍 通讯员 花宣 ■图片:通讯员提供 VCG

合力破冰

政企民三方联动 居民“原地换新家”

新华街丰盛社区集群街2号楼,建于上世纪70年代,建筑为五层混合结构,首层为16间商铺,产权为一私人业主所有;二至五层为住宅共24户,其中15户属国有产权。房屋因年代久远,墙体开裂、漏水情况严重,被鉴定为D级危险房屋。

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。该居民楼所在的丰盛社区居委会主任曾燕娜介绍,在走访过程中,居民及产权单位改造意愿强烈,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,但缺少政策指引及类似案例参考。

“为此,花都出台了《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。这样资金来源由政府‘大包大揽’转变为业主共同承担,政府给予激励,破解了多业主共有产权危房治理难题。”新华街相关负责人表示。

此外,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。



■新华街丰盛社区的集群街2号居民楼被鉴定为危房。

根据估算,集群街2号危破房拆建投资约785万元,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。曾燕娜分析,这里成为全市首例自筹经费拆除重建的项目,一是因为区里的政策支持;二是因为地段优势,一楼商铺的大业主改造意愿强烈,15户是国有产权,只有9户个人业主,工作推进相对来说有一定方便性。曾燕娜还透露,这栋居民楼的“自掏腰包自拆自建”的模式,也引发了其他楼栋业主开始互相动员筹备。



■相关工作人员入户走访,结合实际定制“一户一策”。

特写

整体方案做了七八版
“一户一策”精细设计

花都区住房城乡建设局邀请省建筑设计院设计团队全程参与,根据居民意愿定制化设计。广东省建筑设计研究院有限公司林昊是项目的负责人之一,在他的电脑里,设计方案是改了又改。“我们从去年11月份开始进行项目设计,跟花都区住建局、居委会、居民协商过很多次,整体方案少说也做了七八版,每一次的修改都是将政府、企业、居民等各方建议进行优化。我们以人民为中心,征询了业主们的想法和需求,尽量满足所有业主的合理诉求,‘一户一策’进行了精细化设计。”

通叔曾多次和居委工作人员、设计人员一起讨论旧屋改造方案。“我家是两室一厅,但是一间客房和厅隔着外面的走廊,几乎可以说是两套房间,而且这里采光、通风都不好,相关配套也跟不上。”通叔希望可以尽快改善居住条件。“我们会根据您的旁边的住户的实际情况进行重新设计,确保两室一厅独立成套,也可以跟企业商量,换成同户型朝南的房间。”林昊拿着图纸跟通叔解释。

“由于这里房屋套内面积并不大,我们几乎是用‘螺蛳壳里做道场’的耐心和功力对楼栋内部结构进行重新设计。”林昊指着图纸解释道。“比如,以前他们的卫生间和厨房是串连使用,大概只有1.5平方米,我们扩大了整个面积,卫生间调整为2.5平方米以上,厨房在4平方米以上。确保每户独立成套、户型方正、日照充足,厨房、卫生间面积达到《住宅设计规范》标准,提升住房品质。”

此外,设计将对非成套住宅进行成套化改造,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,圆居民多年“电梯梦”。在一次居民共商共建会议上,新华街相关负责人表示:“我们始终坚持以百姓之心为心、以百姓利益为重,问需于民、问计于民、问效于民,不断满足人民群众对美好生活的向往。”

经验之谈

建沟通议事平台 开展多种形式协商

“群众提困难、社区做方案,部门送答案”。区住房城乡建设局、新华街联合居委搭建沟通议事平台,利用线上线下手段,开展多种形式基层协商,从政策宣讲到组织居民大会、入户走访等,结合实际定制“一户一策”,用心用情解决困难家庭拆建期间的租房安置,有效破解“一户不同意,项目就停摆”的困境。

“一开始,有的人觉得拆迁是有钱赚的,不可能自己掏钱来更新。我们先后召开了十几次业主大会,奔走往返各楼层,逐门逐户解释政策,了解他们的内心需求和想法,想方设法让居民吃下定心丸。”曾燕娜回忆,要统一居民意见,顺利筹集资金是大楼重建的第一关。“初步意向达成后,我们开始核算成本,然后筹集资金。”她解释,由于处于闹市区,居民楼高层部分需要人工拆

除,所以成本有所增加,这需要做好解释工作。

另外,资金要全部到位后才能进行下一步工作,楼内户型面积在30到60平方米之间,也就是说居民要一次性拿出十几二十万元现金来。“除了消除居民顾虑外,对于的确存在经济困难的居民,我们需要一起想办法解决。”曾燕娜介绍,一户居民因为家庭存在矛盾,居委会还找了律师上门,因应他们的问题给予法律意见,打消了居民的顾虑。对另一户经济有困难的居民,相关部门帮忙联系了银行办理按揭,最终也解决了资金问题。

“算下来要出20多万元,但是住在这里几十年了,有感情了,周边环境配套也很方便。我觉得这个方案可以接受,建好了我们还想回来住。”60多岁的居民通叔对改造方案很是满意。

今年3月,居民集中授权委托广州花都城投西城经济开发有限公司,以拆除重建方式自行改造。“预计今年年底建好,居民可以住进新家。”区住房城乡建设局相关负责人表示,后期还将动员居民自主引入专业物业或准物业管理,解决老旧小区无物业管理专项维修资金难以后续管养问题。

回顾这大半年的工作经验,曾燕娜建议,如果政策能随着社会发展和作调整,探索“把拆建的楼房增高”来压缩拆建成本,将更容易受居民认同。



■“原地换新”的居民楼正面效果图。

■3月18日,集群街2号居民楼正式开拆。

