

# 广州出台“危改”新规 允许适度增加建筑面积

地上建筑规模总增量不超过30%,多产权人危旧房九成业主同意方可改造

新快报讯 记者黄闻禹报道 6月20日,广州市政府常务会议审议通过了《广州市城镇危旧房改造实施办法(试行)》(简称《办法》),规定了城镇危旧房改造的适用范围、基本原则、改造模式、改造资金筹措等内容,明确了多产权拆除重建这一空白领域的全流程建设指引。根据《办法》,在满足改造要求的情况下,广州市鼓励危旧房改造优化户型设计和空间布局,并支持住宅成套化改造、增设电梯、公共走廊、地下停车库等配套设施,并允许适度增加建筑面积,其中地上建筑规模总增量按不超过30%控制。

## 分“维修加固”“拆除重建”两大模式

所谓“危旧房”,指砖木结构房屋或经房屋使用安全鉴定单位根据国家、省危险房屋鉴定标准鉴定危险等级为B级、C级和D级,或根据国家、省房屋完损等级评定标准鉴定为一般损坏房、严重损坏房、危险房的单幢危旧房屋或危旧房屋所在的老旧小区。

据介绍,《办法》适用于广州市行政区域内国有土地上危旧房的改造,其中,鉴定为B级或一般损坏房实行“愿改则改”,砖木结构,鉴定为C、D级或严重损坏房、危险房实行“应改尽改”。

根据《办法》,广州市城镇危旧房改造工作将遵循“尊重历史、实事求是、多措并举、分类实施、因地制宜、绿色安全、优化简化”的原则,打造绿色、宜居、韧性、智慧的“好房子”。

在确保改善房屋安全状况及不突破生态环境底线管控要求,且周边条件允许的情况下,城镇危旧房可采取“维修加固”和“拆除重建”两大模式。

在不增加资源环境承载压力前提

下,《办法》明确允许单幢房屋可按不增加户数、不改变原建筑规划用途、基本不扩大原建筑基底、基本不改变四至关系的新“四不”标准,而老旧小区按不增加户数、不改变原建筑规划用途、不突破用地红线的标准实施拆除改建,并鼓励采取多、高层建筑方式实施改造建设,适当增设公共活动空间和公共服务配套设施,集约用地。

## 鼓励多渠道筹集改造资金

根据《办法》,危旧房改造所需资金应由房屋使用安全责任人自主筹集,鼓励市场主体通过入股、联营等方式参与危旧房改造。

《办法》鼓励银行机构提供专项融资服务,支持通过房产抵押进行融资担保,支持房屋安全责任人按规定通过提取物业专项维修资金、单位住房维修基金、个人公积金(住房补贴)以及公积金贷款等方式筹集改造资金。

《办法》允许危旧房进行解危的同时,实施成套化改造和适当增加建筑面积、增配服务设施。其中,非成套住宅进行成套化改造,原每户套内可完善厨房、卫生间等必备设施功能;对于套内建筑面积不超过90平方米的成套住宅,每户原有厨房、卫生间面积小于《住宅设计规范》最低标准的,可以适当增加使用面积。具体来说,厨房使用面积约4平方米、卫生间约3平方米适当增加使用面积;套内建筑面积超过90平方米的住宅原则上不得增加套内面积。

《办法》明确,有条件的城镇危旧房屋改造项目可增设电梯、交通必需的公共走廊、无障碍设施、地下停车库等配套及附属设施,补充必要的市政基础设施、公共服务设施与公共安全设施,新增建筑面积应按照规定计算规划容积率面积,其中地上建筑规模增量原则上不超过30%。

多产权人危旧房须九成业主同意方可改造

## 多产权人危旧房须九成业主同意方可改造

在改造流程方面,《办法》明确了多产权拆除重建这一空白领域的全流程建设指引,并引入联合审核机制缩短审批时间。

根据《办法》,危旧房所有权人是房屋使用安全责任人,为危旧房改造活动的主体。多产权人的城镇危旧房需经不低于90%的房屋使用安全责任人表决同意改造并确定项目建设单位后,方可启动改造。

《办法》规定,房屋使用安全责任人也可以自主委托政府、原房改房单位、物业服务企业、国有企业等作为项目建设单位。项目建设单位应当委托有相应资质的设计单位进行危旧房改造项目方案设计。项目建设单位与全体房屋使用安全责任人签订改造协议,签约面积达到专有部分面积四分之三以上且房屋使用安全责任人签约比例达到四分之三以上的,协议方可生效。

为确保项目具备落地和公开透明,《办法》还规定,涉及多产权的城镇危旧房屋改造项目设计方案及实施方案需经不低于90%(含90%)的房屋使用安全责任人依法表决同意后,方可开展下一步工作。

危旧房完成改造后,当事人可按不动产登记相关规定申请办理产权登记,对需补缴土地出让金按本市出让金计收规则计收。

广东前5月经济运行情况公布

## 以旧换新释放消费活力 线上消费保持较快增长

新快报讯 记者许婉婕 通讯员粤统宣报道 6月21日,广东省统计局发布1—5月广东经济运行情况。数据显示,1—5月,广东高技术产品产量增长迅猛,货运量、客运量持续增长,以旧换新政策释放消费需求。

## 民航客运量增长25.2%

据统计,今年1—5月,全省规模以上工业增加值15780.61亿元,同比增长6.5%。分门类看,采矿业增加值增长3.8%,制造业增长6.5%,电力、热力、燃气及水生产和供应业增长7.9%。高技术产品产量快速增长,新能源汽车、智能手机、集成电路、工业机器人产量分别增长23.6%、24.3%、35%、38.8%。

1—4月,全省规模以上服务业(错峰统计,不含批零住餐、金融业和房地产开发业)实现营业收入16947.05亿元,同比增长9.0%。其中,信息传输、软件和信息技术服务业,交通运输、仓储和邮政业,租赁和商务服务业营业收入分别增长10.0%、15.0%、8.5%。

1—5月,客运市场保持较快增长,全省客运量、旅客周转量分别增长15.9%、27.1%,其中,高铁客运量和旅客周转量分别增长16.7%、12.0%,民航客运量和旅客周转量分别增长25.2%、37.0%。

## 高技术制造业投资增长30.2%

1—5月,全省固定资产投资同比下降2.4%;扣除房地产开发投资,全省固定资产投资增长5.2%。新领域投资增长较快,先进制造业和高技术制造业投资分别增长21.0%、30.2%。房地产开发投资下降16.7%,商品房销售面积下降34.0%。

1—5月,全省社会消费品零售总额19720.68亿元,同比增长2.1%。以旧换新政策带动升级需求释放,家用电器和音像器材类,体育、娱乐用品类,化妆品类,通讯器材类分别增长4.6%、16.7%、10.1%、8.6%。线上消费保持较快增长,全省限额以上单位通过公共网络实现商品零售同比增长7.7%。

1—5月,全省居民消费价格指数(CPI)同比上涨0.1%,涨幅比1—4月提高0.1个百分点。5月份,CPI上涨0.4%,涨幅比上月提高0.2个百分点。

总体来看,广东经济运行总体平稳,新动能快速成长,高质量发展扎实推进,但外部环境更趋复杂严峻,国内有效需求依然不足,当前经济持续回升向好的基础仍不稳固。

## 广州发布政法领域 15大创新品牌项目

新快报讯 记者罗琼 通讯员广正发报道 6月21日,广州市委政法委举办政法领域改革创新成效媒体采访活动,对近年来广州政法系统深入推动政法领域改革创新成效进行介绍,并发布了15个政法领域改革创新品牌亮点项目。

新快报记者了解到,这些亮点项目包括深化警情时空预测支撑精准防控机制改革(广州市公安局)、首创互联网仲裁“广州标准”(广州仲裁委)、推行全新AOL全流程在线诉讼服务机制(广州市中级人民法院)、打造大数据时代微警认证服务平台(广州市公安局南沙区分局)、构筑公益诉讼“多益点”行业治理法治化模式(广州市海珠区人民检察院)等。

## 广铁首批!这6趟列车可选坐“静音车厢”

新快报讯 记者许力夫 通讯员游智宇 杨傲岚报道 记者从广铁集团获悉,从6月20日起广铁集团首批在途经京广高铁、沪昆高铁、广深港高铁的6趟列车上设置“静音车厢”。

据广铁集团客运部相关负责人介绍,广铁首批在广州南—上海虹桥G818次、上海虹桥—广州南G819次、香港西九龙—北京西G80次、北京西—香港西九龙G79次、深圳北—香港西九龙G5619次、香港西九龙—深圳北G5656次等6趟列车设置“静音车厢”。“静音车厢”统一设置在3号车厢,“静音车厢”客室两端墙壁显眼位置、客室端门均粘贴有“静音车厢”标识,同时,在每个座椅后网兜内均放置有一张“静音车厢”服务提示卡。

据了解,列车运行期间“静音车厢”客室端门设为自动模式,减少噪音影响,“静音车厢”广播音量将按规定调节,并关闭车载影视娱乐视频系统音量。列车工作人员实施轻声服务,旅客通过扫描座椅上的畅行码,提出补票、用餐、求助、投诉等申请,可以查询列车和沿途各站信息,还可使用“书香列车”数字



■静音车厢与相关提示。 通讯员供图

阅读服务。

铁路部门温馨提示,旅客如需使用“静音车厢”服务,在购票时可在铁路售票窗口找工作人员提出需求或在自动售票机、12306网站(含App)根据相关提示选择“静音车厢”。