

# 广州首例“全私房业主自主出资”成片连片自主更新改造项目落地

## 10户业主自掏腰包

### 改造骑楼街连片危房

广州市花都区花东镇复兴街近段时间被机器的轰鸣声包围了，这一激动人心的响声打破了这片老街多年的沉寂。

没有政府包办，没有开发商介入，10户私人业主自己掏钱，将居住了三代人的危房拆除重建。这场“自下而上”的行动，也是广州市首例“全私房业主自主出资”的成片连片自主更新改造项目。

等了十多年，为何能在今年动工？对此，记者专程来到花都进行了一番深入的调查，探寻这个“自下而上”的样本，能否为广州3425栋在册危房的改造蹚出一条新路。

#### 连片危房“想改却改不了”

近日，记者来到花都区花东镇复兴街，只见连片骑楼已被围挡圈起，房屋主体结构已大面积被拆，但在断壁残垣间，仍可见雕花的木窗、残存的商铺招牌。“以前这里是墟市，赶集时人挤人，热闹得很。”业主江艺杰站在自家7号房的废墟旁，语气里满是怀念。

复兴街2号-9号（骑楼街），初建于20世纪30年代，后历经战火、天灾，几经复建，如今建筑面积约1450平方米，近几年无人居住，仅作为仓库出租。

因长年受风雨侵蚀，骑楼出现了墙体开裂、屋顶渗漏、外立面斑驳脱落等问题，经专业机构鉴定为D级危房。根据《广州市城镇危旧房改造实施办法（试行）》（穗建规字〔2024〕15号），D级危房属于“应改尽改”范畴。

“每遇台风暴雨天，大家都提心吊胆。”花东镇推广社区党支部书记、居委会主任李海燕说，骑楼街历史最悠久，受损也最严重，安全隐患始终是压在大家心头的一块石头。

但更让人无奈的，是“想改也改不了”。江艺杰介绍，早在十多年前他就想报建，可一打听流程便打了退堂鼓：“就算跑断腿也压根批不下来。”这源于骑楼房屋的特殊性：门面窄、



复兴街2号-9号正在被拆除重建

进深大，共墙共屋顶，“只要一户不改，整排都动不了。而且产权分散，人都找不齐”。

#### 危旧房改造为何难？

复兴街的改造困境并非孤例。截至2025年10月，广州全市在册危房达3425栋，结构老化、安全隐患突出，居民改造意愿强烈。然而，从“想改”到“能改”，中间隔着不止一道坎。

2026年广州市两会上，广州市政协委员朱小林分析了危旧房改造面临的普遍难题：资金筹措难、成本收益失衡是首要问题。老城区建筑密度高、空间受限，推高了改造成本；产权结构复杂，多产权人协商难度大；消防和规划技术标准等强制性规范与历史建筑现状存在矛盾，审批难以通过。此外，市场参与不足、长效运维机制缺位，也是突出短板。

广州市交通规划研究院有限公司城市设计与更新所所长、花都分院院长方舟表示，危旧房改造除了面临产权碎片化、用地性质混杂等问题外，还需在严守各项技术规范与解决群众实际需求之间找到平衡点，“把尺度控制在合理范围之内”。

#### “天时地利人和，水到渠成”

复兴街改造的转机出现在2024年。《广州市城镇危旧房改造实施办法（试行）》（穗建规字〔2024〕15号）出台，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，解开了业主们十多年来“想改却改不了”的困局。

此时，恰逢花都区正纵深推进城市更新工作，花东镇推广社区居委会瞄准时机，尝试与业主沟通。“没想到一拍即合，大家都有重建的想法。”李海燕说。

2025年3月，10户业主集结到位，主动提交自主改造申请；8月至9月，完成《危房拆除重建表决书及产权人授权委托书》签署；11月，区住房和城乡建设局联动市规划和自然资源局花都区分局召开现场会与专项协调会，逐一破解危房排危、产权补办、建筑高度、土地规划、审批流程等关键难点；2025年12月至2026年2月，三轮居民宣讲会，敲定设计方案，详解合同条款，实现100%业主签约。

“可以说，改造项目是天时地利人和，水到渠成！”业主代表们纷纷说道。

#### “先建起来再说”解决分歧

作为广州市首例“全私房业主自主出资”的成片连片自主更新改造项目，当地创新“业主自主出资，政府引导服务”模式，蹚出一条新路。

以备受瞩目的产权难题为例，复兴街2号-9号每一户都经历过近百年买卖、继承等，产权结构复杂、归属多样，情况各不相同。为此，花都区相关部门专项研究破解骑楼街复杂土地房屋产权补办路径。

4号前业主吕灿杰的房屋就是一个典型案例。据吕灿杰介绍，房屋占地面积约50平方米，从原房主到居委会，再到吕灿杰的奶奶、爸爸，数十年间经过几轮买卖。虽然产权清晰无纠纷，但吕灿杰手头只有50多年前的地契及手写的交易证书。“在产权清晰的情况下，后续能办理不动产权证，这相当于开了绿色通道。”

成片连片危旧房改造涉及群众切身利益，既要在政策范围内运作，又要能解决实际问题。广州市交通规划研究院有限公司为复兴街的项目提供全过程的技术支持，方舟介绍，在“原拆原建”基础上，他们充分回应居民希望建筑适当增高的诉求，在最大限度降低对周边影响、不降低既有标准且符合技术规范的前提下，将建筑高度适当提升至7.5米，有效改善了居住环境。

多户业主难免众口难调，也出现过意见分歧。按照要求，屋顶必须采用斜坡面设计，“这对日常使用来说不太方便，但为了能把房子建起来，大家愿意妥协。”江艺杰说，这种“先建起来再说”的共识，贯穿了整个协商过程，让10户人家在不到一年的时间里，从申请走到了开工。

截至2025年10月，广州全市在册危房达3425栋。未来，危旧房改造之路艰辛漫长。方舟坦言，多产权土地并宗、产权归宗、地下空间开发利用等诸多难题仍待解决、探索。复兴街2号-9号（骑楼街）的改造，或许只是广州城市更新进程中一小步，但它所承载的探索模式，为3425栋在册危房改造提供了一个可以期待的答案。（来源：金牛网）

## 住宅改为“网约房”，要知会邻居吗？

房源挂在网上，陌生人进进出出。当住宅变为“网约房”，要知会邻居吗？

#### 无证开设民宿引发邻里纠纷

小周与小张是同一栋楼的上下楼邻居，双方房屋登记用途均为住宅，二人是各自房屋的所有权人。2023年，小张把其房屋改成“网约房”经营，通过多个互联网平台发布房源信息进行宣传，标明价格并接受预订。因小张无证开设民宿、扰民等问题，小周诉至浙江省宁波市江北区人民法院，要求小张停止将房屋用于商业经营性活动，恢复其住宅用途。

小张辩称，该房屋是以自住为主、出租为辅，交易形式符合普通房屋出租的特征，且“网约房”不同于

经营性用房，只有属于旅馆业客房的“网约房”才属于经营性用房。

#### 法院：房屋的住宅用途已改变被告停止对房屋的经营性使用

法院审理后认为，本案争议焦点为案涉房屋作为“网约房”使用，是否属于将住宅改变为经营性用房，是否应征得有利害关系的业主的一致同意。小张通过网络平台发布房源信息，标明价格并接受不特定人员预订，按日出租、结算费用；同时，按照相关要求配置消防器材、登记入住人员信息，并在房屋内配备酒水饮料等有偿使用物品，提供清洁等住宿服务。上述行为有别于一般的房屋租赁，其经营模式虽然与一般旅馆业存在一定差异，但仍是利用房屋为入住

客人提供有偿的住宿服务。其行为实质上已改变了房屋的住宅用途，属于将住宅改变为经营性用房，应该经有利害关系的业主一致同意。故法院判决小张停止对房屋的经营性使用，恢复其住宅用途。

#### 将住宅改变为经营性用房需经有利害关系的业主一致同意

《中华人民共和国民法典》第二百七十九条明确规定，业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主一致同意。

本案中，判断案涉房屋是否属于“住改商”，核心在于房屋使用性质是

否从“满足居住需求”转变为“提供经营性服务”。小张通过网络平台面向公众出租房屋，按日结算费用，还配置消防设施、进行入住登记、提供有偿使用物品及清洁等住宿服务，其经营属性与普通房屋租赁中“固定承租人、长期使用、仅提供房屋本身”的特征存在明显区别，实质上已构成经营性住宿服务，属于典型的“住改商”行为。

法官提醒，有利害关系的业主的一致同意，是住宅改经营性用房的法定前提，“网约房”业态的发展不能突破法律底线和邻里权益边界。房屋所有人在利用房产获取利益时，必须遵守法律规范和小区管理规约，尊重相邻业主的合法权益，不得擅自改变房屋规划用途。

（来源：中国普法微信公众号）