

广州首次为城市更新立法,征求意见稿昨日发布,强调:

# 始终把历史文化保护放在第一位

昨日,广州市住房和城乡建设局发布《广州市城市更新条例(征求意见稿)》(下称“意见稿”),面向公众征询意见。广州市城市更新条例是广州首个城市更新法律条例,自今年2月开始起草,计划将于2021年年底正式发布。条例对全市十余年来行之有效的城市更新规章、政策进行了总结提炼,并上升为地方性法规,运用法治思维和方式解决城市更新工作中的痛点、难点问题,市人大常委会将该条例列入了2021年立法工作计划。

■新快报记者 王彤 通讯员 穗建

## 焦点1 文化保护

### 促进历史文化资源活化利用

市住建局相关负责人介绍,意见稿的一大亮点是强调在城市更新中始终把历史文化保护放在第一位,并促进历史文化资源活化利用。

具体而言,意见稿提出,城市更新涉及历史城区、历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区、传统村落、文物古迹、古树名木、历史建筑(含线索)、传统风貌建筑(含线索)和预先保护

对象等历史文化遗产的,应当按照已批准的保护规划和相关法律、法规等对保护保留对象进行保护利用,并依法办理审批手续。

此外,意见稿还鼓励不可移动文物、历史建筑进行活化利用、功能拓展,完善公共服务设施和市政基础设施,引入图书馆、博物馆、美术馆、实体书店、非遗传承场所等文化和服务功能,合理控制商业开发规模。

## 焦点2 旧改纠纷

### 设计相关制度将纠纷解决方式纳入法治轨道

去年8月,广州市环岛路海珠涌大桥正式建成通车,车道中间一间凹陷的“桥中房”引发人们广泛关注。当协商不一致时,如何处理这种“两难”情形?

意见稿首先明确,区人民政府对旧城镇实施全面改造,应当征求改造区域内权利主体的意见,经改造区域内90%以上的权利主体同意的,方可启动改造。在经批准的项目实施方案规定时间内,签订房屋搬迁补偿安置协议的权利主体达到80%以上的,实施主体方可启动房屋拆除工作。

其次,意见稿设计了相关制度,将争议纠纷解决方式纳入法治轨道,确保大多数人的利益得到保障。比如,旧村改造中,基地使用权人拒不交出土地使用权,且旧村庄更新改造项目搬迁安置补偿协议签订人数占比达到95%的,农村集体经济组织可以向人民法院提起诉讼。

意见稿第四十五条规定,签订国有土地上房屋搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比达到95%,市场主体与未签约物业权利人经过充分协商仍

协商不成的,可以向项目所在地的区人民政府申请调解。经过区人民政府调解未能达成一致的,为了维护和增进社会公共利益,推进城市规划的实施,区人民政府可以按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定对未签约部分房屋实施国有土地上房屋征收。

被征收人对征收、补偿决定不服的,可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。被征收人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼,又不履行征收决定确定的义务的,区人民政府应当自期限届满之日起三个月内向人民法院申请强制执行。区人民政府征收取得的物业权利,由相关部门按照有关规定与市场主体协商签订搬迁补偿协议。

此外,若土地或者地上建筑物为多个权利主体按份共有的,占份额不少于三分之二的按份共有人已签订搬迁补偿安置协议;面对对搬迁补偿安置协议不能达成一致意见的情形,权利主体亦可以向项目所在地的区人民政府申请裁决,要求限期搬迁。

## 焦点3 民生先行

### 先建安置房、公共服务设施和市政基础设施

意见稿还充分考虑了公共服务能力的供给。其规定,城市更新项目涉及房屋搬迁安置的,实施主体应当坚持先安置、后搬迁,优先保护历史文化遗产,先行建设复建安置房、公共服务设施和市政基础设施,并优先移交投入使用。公共服

务设施和市政基础设施未在规定的时限内启动建设的,其他建设项目(安置房除外)不得启动。

城市更新项目组合实施的,应当优先实施老旧小区改造项目、历史文化遗产保护利用项目以及其他特殊控制区内的项目。

## 焦点4 微改造难题

### 微改造项目建筑间距可折减10%

微改造过程中,会遇到一些问题,比如老建筑间距狭窄,消防不符合现有规范;比如加装电梯近半米还是退半米。意见稿针对微改造项目挖潜空间难、审批许可难、资金筹集难等瓶颈问题,提出一系列解决措施。

其中,三十六条规定,微改造项目在保持城市肌理和传统风貌的前提下,建筑退让、退界标准不低于现状。建筑间距可以按照现行规划技术规定折减10%,或者不低于原有建筑的建筑间距。

微改造项目的环境保护、消防安全、卫生防疫等应当按照法律、法规和现行技

术标准执行。受条件限制确有困难的,可以综合运用新技术、新设备、加强性管理等保障措施,经行业主管部门会同相关部门组织专家评审论证通过后实施。

第三十八条则首次正式明确了可以免于办理规划报建手续的情形。其指出,微改造项目符合区域发展导向的,允许用地性质兼容、建筑使用功能转变。实施主体可以按照规定对原有建筑物进行多种功能使用,不改变建筑结构、不增加建筑面积、不办理产权登记的,可以免于办理规划报建手续。不办理不动产登记,不影响实施主体办理商事登记。



## 天河区天园街:念好“五字诀”推动垃圾分类工作上台阶

新快报讯 “站桶值守我们已经坚持了372天。”2021年7月5日晚,在广州市天河区天园街垃圾分类工作“每日讲评”中,从站桶人数统计、执法专项行动,到“明察暗访”结果,街道、社区动态一目了然,成为天河区、天园街以绣花功夫持续提升垃圾分类精细化管理水平的最好注脚。

在实践中,天园街念好“谋、督、考、严、合”的“五字诀”,推动垃圾分类工作上台阶,探索形成了可复制可推广的经验做法。其一,统筹推进靠“谋”。成立由街道主要领导为组长的垃圾分类管理工作专项领导小组,坚持常态建强工作队伍、常态抓好宣传、常态落实管理、常态督导巡查等“四个常态落实”的工作思路,配套制定督导机制、讲评机制、宣传机制、管理机制、培训机制、激励机制等六项工作机制。

其二,常态管理靠“督”。从执法队抽调5人成立垃圾分类督查专班,以社区网格化管理为基础,每日随机对71个生活小区及65家单位开展抽检。同时,发挥社区监察站的纪检监察“前哨站”作用,积极督导不作为、慢作为、乱作为的问题,开展工作提醒谈话12次。

其三,巩固成效靠“考”。在全市、全区考核基础上,增加街道本级“半月考”,细化考核评价指标15项,制定了“天园标准”。在全街开展垃圾分类工作优秀社区和优秀物业公司评比活动,每季度颁发流动红旗。

其四,落实责任靠“严”。坚持常态执



■天河区天园街骏景花园,执法人员检查垃圾分类投放点。

法与专项执法相结合,压实各级责任。在做好全市组织的分类执法统一行动外,执法队每周至少组织两次专项执法行动。今年前5个月,针对经营场所、餐饮单位、物业和个人,完成专项执法检查共25次,发出《责令限期整改通知书》146份,执法立案宗数36宗,行政处罚8800元。3月,在天园街开展专项执法整治月活动中,通过全天候、全覆盖、无死角的督导巡查,取得明显成效。

其五,凝聚力量靠“合”。着力打造党建引领、多方参与的共建共治社会治理格局,鼓励在册在职党员、居民志愿者以及辖区物业公司、业委会、到街道报到的党组织等共建单位积极参与基层治理管理和服务。今年上半年,发动党员、居民志愿者共1500余人次参与垃圾分类宣传与站桶行动。天园街有关负责人表示:“垃圾分类需要久久为功,营造全民参与的良好环境与氛围,推动垃圾分类往深里走、往实里走、往心里走。”

■采写:新快报记者 朱清海 通讯员 安少辉