

业主为何“不同意”保护?



- ①■光东前街14-26号(双号)骑楼是同一处公示后不认定的传统风貌建筑线索。
- ②■车陂街7号民居是公房,是番禺区带头认定的传统风貌建筑。
- ③■逢源路逢源中约32-1号是未公示过的传统风貌建筑线索。

2 一些街道办未向业主宣传政策利好 业主因误解不同意认定

新快报记者调查发现,确实有不少业主或其代理人、国有企业负责人在征求意见时不同意认定传统风貌建筑,原因是对此一无所知,不了解认定的目的,更不了解政策法规,对列入保护有误解,比如许多人误解成“一动都不能动”,不能改建、加建、扩建;有的担心列入保护后不能买卖,或会增加修缮的手续。但另一方面,他们其实大多很关心列入保护后享有的权利。

对上述问题,广州在去年7月1日实施的《广州市传统风貌建筑保护规定》和今年5月公布的《广州市传统风貌建筑日常维护与修缮资金补助办法》则规定:传统风貌建筑可以加建、改建、添加设施;对非国有传统风貌建筑实行日常维护补助(每年50元/平方米,最高不超过3万元/处)和修缮补助(800元/平方米,最高不超过30万元/处)。

新快报记者调查发现,在上述法规政策出台后,越秀区有街道办重新征询业主意见,荔湾区也有街道办征询业主意见,但都没有对业主宣传政策利好,释疑解惑,引导保护,只是形式化地询问是否同意认定,或者只是将政策文件贴在门口。

越秀区在新快报记者反映上述问题后对街道进行了培训,要求派发相关政策文件,向业主等准确解读宣贯,有针对性普及传统风貌建筑认定的利好政策。

但新快报记者调查发现,有街道办并无执行上述要求。位于东山街江岭东街的某传统风貌建筑线索业主曾在此建筑作为传统风貌建筑推荐名单于2022年公示时向政府反馈意见:不同意认定为传统风貌建筑。

今年8月,业主向新快报记者表示:“听说这个评为文物(实为传统风貌建筑)之后,会影响商业价值,这间屋会不值钱,想去银行贷款都不值钱。”

业主说:“前几个月居委有人来递了一份新的政策给我,但是什么都没有说。”后来,他也找不到那份政策了。

经新快报记者解释认定为传统风貌建筑不会影响楼价,他马上说:“如果没有影响的话,就可以列入保护。”

传统风貌建筑线索逢源路逢源正街15-1号业主陈先生说:

“8月份多宝街道有来问过是否同意认定传统风貌建筑,没讲什么优惠政策,没拿资料,什么都没有,当时我说我又不了解你的内容。所以要先想想。”

听了新快报记者介绍政策利好之后,陈先生说:

“政府有这个政策当然是好事啦,假如这间房以后要修缮,有补助,多少也好。你给我些资料,等我先了解清楚先。”

但他又担心:“我怕有义务啊,究竟是不是这么简单啊?政府有什么可能给钱补助私房修葺。”

海珠区则有曾经反对认定的业主代理人反映,政府

没有结合新出台的政策利好,重新对业主进行新一轮的征求意见,但他希望了解政策利好。

洪德街六巷39号曾在2020年8月作为传统风貌建筑推荐名单公示过,但没有认定为传统风貌建筑。其业主在国外,其代理人吴先生说:

“好多年前南华西街道办来征求意见,近年没有,我当时不同意的。因为社会传说,有坏处没好处咯。推行一个政策呢,那总是要双赢,对国家有好处,对私人有好处这才行,那你强硬地挂了牌上去,保护就有责任,但又没有任何好处,那当然不肯啊。”

吴先生最近发现房子有点损坏,想改建,他问:“听说传统风貌建筑不能改的,是不是这样呢?”

在新快报记者向他解释了相关法规与修缮补助政策后,吴先生既高兴又疑虑,提出要找时间去海珠区规划分局详细了解一下,拿点资料。

有些街道办不仅没有宣传政策利好,反而误导业主以为列入保护后增加了麻烦,不同意认定其房子为传统风貌建筑。

今年5月13日,在新快报记者向越秀区规划部门反映未向中山六路52号业主代理人李先生征求认定意见后,李先生说光塔街道办有一个工作人员来电,说:

“如果要成为传统风貌建筑的话,那么以后你的维修改造都要规划局批准的哦。”

李先生问:“听说有维修补助?因为我每年平均都要花一万几千块做维修的。”

对方说:“没有听说有补助的事情哦。”

事实上,李先生转述的“维修改造要规划局批准”这一说法是不成立的。依据《广州市城乡规划程序规定》,任何房屋,若非改变外立面和房屋结构,是不需要报规划局批准的,传统风貌建筑也一样。

越秀区规划部门在今年5月17日的培训会上,针对这一误区特别做了上述说明,并强调:“认定为传统风貌建筑开展修缮工程,并未加码,实质增质”。

李先生说:“我可以听出那位有误导的意思,他是多一事不如少一事,他们也不想多个香炉多只鬼。没有保护,到时候拆起来方便些。”

街道办为何有意误导业主不同意保护?为何不积极宣传政策利好?

根据《广州市历史文化名城保护条例》,街道办对属地传统风貌建筑有巡查监管责任,中山六路52号业主代理人李先生认为:

“街道办是利益相关部门,不应该由他们去征求业主意见。”

3 确权难,无法征求业主意见 一些公房管理单位不愿承担责任

街道办征求业主意见不到位还包括找错了业主,没有征求真正的业主意见。除权属核查外,因确权难导致无法征求业主意见,都是认定征求意见的难点与痛点。

如不少业主久居国外,国内无具有法律认可的代管人;或业主已去世,但未办理继承确权手续等,导致无法获得有效的产权人意见。

据新快报记者调查,确实部分私房业主对房子列入保护存在顽固的偏见与误解,甚至抗拒沟通;而因为许多传统风貌建筑线索是一处线索有多个业主,要取得全部业主同意认定有难度。

市名城委委员郑力鹏教授认为:“首先应该是公房业主带头支持配合传统风貌建筑认定工作。”

但是有不少传统风貌建筑线索的公房虽然具有传统风貌特色,却没有被推荐为传统风貌建筑。如直管公房和平东路44号、74、号76号、75号,多宝路82号。

一些区的相关部门负责人表示:担心保护受限制,影响发展;一些区的相关部门担心传统风貌建筑线索有安全隐患,万一倒塌,有管理责任。

4 被不当改造, 不认定或整改后认定

一些传统风貌建筑线索被不当改造,破坏了价值要素,经专家论证后没有认定为传统风貌建筑,如十八甫路87号;或具备纳入传统风貌建筑的条件,但有一定程度的加改建、遮挡价值要素,则按专家论证意见,计划在一年内完成风貌整改,再组织专家会对整改后的效果进行评审后,按程序纳入传统风貌建筑,暂时列入预先保护名单。如光复南路2、4号,棠栏路41、43号,杨巷路79-83单号,杨巷路32号,杨巷路62号,永庆一巷14号。

5 越秀荔湾将重新对未认定线索 征询业主意见

新快报记者向越秀、荔湾、海珠相关负责人反映上述阻碍传统风貌建筑认定的问题及具体个案后,越秀区、荔湾区领导高度重视,越秀区本来决定将业主“不同意”的线索取消,现在领导要求对未认定的每个线索重新征求意见,每个线索建立一份档案清单、成立一支上门队伍、送达一份政策清单、做一次政策宣传、拿到一份明确书面意见。并且要求传统风貌建筑线索中的公房应纳尽纳入认定。

荔湾区领导要求对全区未认定的200多处传统风貌建筑线索重新走一次认定程序,将派出相关部门与专业人员组成的3人小组入户征询意见和宣传政策利好。

但海珠区规划部门未有回复。

事实上,越秀、荔湾、海珠三区出现的问题,在广州其他区都普遍存在,但番禺区政府有特别的措施应对,推进认定:

如有些历史文化名镇里面的街道办不同意其管理的公房认定为传统风貌建筑,区领导对此进行批评,并要求对全区传统风貌建筑线索中的公房,凡有保护价值的都要认定:

在一些区,凡业主“不同意”认定,规划部门就会取消此传统风貌建筑线索,但番禺不会因业主反对就取消,而是通过专家评审建议预保护,向业主发预保护通知书,下一步与业主重新沟通。一年预保护期过后,还会再启动第二轮预保护,相关人士表示:确实是一直预保护到有更利好的政策出台,而且有修缮补助的实践案例,从而能得到更多业主支持认定;

对一些价值特别高的,即便业主不同意,也认定为传统风貌建筑:如番禺区南村镇坑头村孝思堂北一巷2号“从善陈祠”是村集体产权,该建筑是岭南传统祠堂,建筑整体风貌基本保存,反映地域历史文化和建筑艺术特色,符合认定标准,最后认定为传统风貌建筑,业主也不再反对。

对普遍存在的因业主误解而反对认定的问题,有多名业主或市民在各区的传统风貌建筑推荐名单公示时,反馈了期望出台并宣传保护利用传统风貌建筑激励加政策的意见。