

新快视角

房子老旧怎么办? 买新房还是等拆迁?
这些广州业主选择——
自掏腰包 原拆原建

“以前人家也说我,拆迁还要自己掏钱。但生活是自己的,过好现在最重要。”广州业主曾姐说。当城市发展进入存量阶段,一批像曾姐这样的居民打破了“拆迁赚钱”的固有认知,选择自己掏钱改善生活。专家认为,“原拆原建”的城市更新模式更加灵活多样,能有效改善百姓生活。

■文图:新快报记者 王彤 程羽(除署名外)

专家观点

●全国工程勘察设计大师、中国城市规划设计研究院院长王凯:

城市更新
是一件长期的事业

全国工程勘察设计大师、中国城市规划设计研究院院长王凯表示,以往的旧城改造基本上是房地产的模式,即把原来的房子拆完了后,再盖出更多的面积,通过市场化销售满足更大的市场需求。目前,这种模式已经动力不足。“全国城镇人口已突破9亿,人均住房建筑面积超过40平方米,所以新的需求已经不足了,但是改善这件事情还是存在的。”王凯认为,原拆原建的方式可以带动更多社会资金,推进城市更新,改善百姓生活,其关键在于把资金比例处理好。“城市更新不要一哄而上,要分类:有些项目是有一定收益的,应该更多动用社会资金;另外一部分是老百姓急难愁盼的,贴钱也是要做的。我们希望把这些项目基本上做平,或者微利。城市更新是一件长期的事业。”

●国家卓越工程师、住房和城乡建设部科技委委员叶浩文:
对存量的品质、功能、质量
进行全面提升

国家卓越工程师、住房和城乡建设部科技委委员叶浩文认为,城市发展由扩张转入了存量时代,原来的发展模式“不太行了”。“城市更新发展的商业模式需要政府出点钱,投资人出点钱,原住民也要出点钱,这样综合更新来改造。现在的城市更新是存量的品质提升、功能提升、质量提升。”

●广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉:

原拆原建要调动
三大主体的积极性

“过去的老旧住房改造,要么是房地产商大拆大建,如开发商主导的城中村改造;要么是政府大包大揽,如老旧小区改造。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,原拆原建模式要调动三大主体的积极性:业主不仅要共同出资,还全程参与改造决策与工程监督,实现我的房子我做主;政府负责政策制定、流程规范与资源协调;引入的建设单位负责具体的开发与施工管理。“当然,不管是自主更新还是原拆原建,都需要政府引导和政策支持,比如土地用途转变、规划调整、规划师支持,辅助做好资金监管,比如基层政府做好业主改造意愿调动,增补公共设施和空间满足业主对于更美好生活的向往,做好过渡期的群众临时住所安排,扶住困难群体等,从而消除改造的障碍。”



△小石集内部的公寓。

□小石集完工后。

▷小石集原拆原建前。

通讯员祝建轩图



▲花都区集群街2号居民楼原状。 通讯员花宣图

◀集群街2号拆除重建项目新楼。 广州市住建局官网截图

1 花都区集群街2号“出20多万元可以接受”,房屋重建后实现增值

今年1月,花都区集群街2号正式验收交房交证。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——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。该项目也是广东首个业主自筹、原拆原建的危房改造项目。

集群街2号位于广州北站片区东南侧,属于典型的人气兴旺、商业繁华的老城区旧楼。该楼始建于1976年,为5层混合结构,共25户,历经48年岁月洗礼,外墙斑驳、砖体裸露、渗水裂缝等问题严重,被鉴定为D级危房。如采取传统的老旧小区微改造,无法从根本上解决房屋安全问题;而由于项目为单体建筑,地块面积小、土地利用率高有提升空间,重建利润微薄,吸引不了开发商介入,传统征拆方式也不可行。

为解决这一难题,在广东省住房和城乡建设厅、广州市住房和城乡建设局、广州市规划和自然资源局等部门的关心指导下,花都区住房和城乡建设局、市规划和自然资源局花都分局、新华街等有关部门合作,出台了《危旧房屋拆除重建试点方案》,创造性提出了“原拆原建、增加公服”的改造思路,按照“谁受益、谁出资”原则,引导居民承担主要改造成本。该项目拆建投资估算约800万元,由业主按照4600元/平方米标准共同承担改造成本。

该项目的实施,不仅让业主住上了新房,彻底解决了供水、电梯等问题,房屋增值1.6倍,还走出了微改造和开发商拆建之外的第三条路径。“算下来要出20多万元,但我觉得这个方案可以接受,在这里住了几十年了,有感情了。”居民通叔表示。

性提出了“原拆原建、增加公服”的改造思路,按照“谁受益、谁出资”原则,引导居民承担主要改造成本。该项目拆建投资估算约800万元,由业主按照4600元/平方米标准共同承担改造成本。

该项目的实施,不仅让业主住上了新房,彻底解决了供水、电梯等问题,房屋增值1.6倍,还走出了微改造和开发商拆建之外的第三条路径。“算下来要出20多万元,但我觉得这个方案可以接受,在这里住了几十年了,有感情了。”居民通叔表示。

2 黄桥·小石集 企业作实施主体统筹推进,增加公共服务空间

10月,越秀区“黄桥·小石集”项目(下称“小石集”)全面完工。该项目一楼增设约250㎡公共服务空间,并设置便利商铺;二到四层保留居住功能,引入项目建设方整体运营,打造符合年轻人居住习惯的公寓;还规划了健身房、养老服务站和托育点等公共空间。

此前,这里是17栋建于上世纪60—80年代的1—4层低矮老旧建筑,共有商、住户45户82人。建筑多为砖木结构,部分楼栋经评估为C、D级危房,居住环境质量低下,亟待改造。

商、住户45户82人。建筑多为砖木结构,部分楼栋经评估为C、D级危房,居住环境质量低下,亟待改造。

依托《广州市城镇危旧房改造实施办法(试行)》,广州市住房和城乡建设局将小石集纳入广州危旧房改造首批试点项目,采用“居民出一点、企业投一点、政府补一点”的筹资模式,由国企北秀公司作为实施主体,统筹推进不同权属房屋的整体改造;私房业主按每平方

米4400多元承担建安成本,占项目总投资约3%;政府提供前期工作经费和申报补助资金。改造后,国企以“租商融合”业态运营,实现了政策引导、企业参与、群众共建的良性互动。

值得一提的是,该项目已产生示范效应,周边居民参与改造意愿高涨。“看到这栋楼这么快建好,也有居民问我们,什么时候再对其他楼栋改造。”洪桥街道工作人员表示。

3 得胜岗片区“没钱买新房,投资几十万可以改善生活”

11月,得胜岗片区自主更新示范项目正式开工建设。该项目毗邻江南西地铁站,总改造范围约1.87公顷,是广州首个集中成片连片危旧房自主更新试点项目。

此前,这里有25栋上世纪六七十年代建成的老房,如今已成危旧房,且直管房无独立厨卫。经与私房业主协商,自主更新改造后预计可提供约300套保障性住房,服务于新市民、青年人、城镇工薪群体在穗安居。

据悉,得胜岗片区涉及公房、私房多个产权主体,通过居民、企业、政府多方

协同,实践“业主出一点、企业投一点、政府补一点”筹资模式。私房业主按照政策出资进行自主更新,建成后原地回迁。改造后的房子,将有独立厨卫,增设电梯、无障碍设施、地下停车场。

“我没那么开明,一开始也不愿意成为第一个。”业主曾姐告诉记者,通过政府和企业不断的思想工作,她才下定决心“吃螃蟹”。“我们这里环境很差,没有独立的厕所,管道也老化了,经常需要接水做饭。”想通了的曾姐表示,“花几百万元买新房,确实没那么多钱。现在,投资几十万元可以得到一个精装的

新房,何乐不为呢?而且,在这里生活了这么多年,也有感情。还是一句话,生活是自己的。”



■得胜岗项目效果图。