

居民自筹4.7亿元推倒老旧小区重建

浙江省杭州市拱墅区的浙工新村小区的居民最近集体办了件大事——自筹资金约4.7亿元,将老旧小区推倒重建。按照规划,小区将新建7幢11层的小高层,全部安装电梯,同时给小区增加适当的配套空间,用于养老、托育等。

一时间,此事引发广泛关注。有人羡慕这种模式,期盼自己的小区早日集资重建。也有人认为,政府应该承担更多责任,而非由居民合力完成重建。当然,更多人关心的是:在推倒重建的过程中,存在着哪些困难和问题,有哪些经验值得借鉴和推广。(摘编自《解放日报》《法治日报》《杭州日报》)

1 30年的C级危房

浙工新村始建于1983年,是浙江工业大学的宿舍楼,房龄已有40多岁。

早在1993年,浙工新村67幢便被鉴定为“局部严重损害房”。长期以来,房屋的建筑质量问题让居民苦不堪言。2014年,浙江杭州启动对全市老旧小区的摸底排查,鉴定结论是,包含浙工新村67幢,66、64和74幢同样被列为C级危房。按照政策,最大可能排除安全威胁的办法是维修加固,但居民们无法接受,“房子是加固过的,结果越加固沉降越厉害”。

2015年,拱墅区提出成片改造的新模式。不过摸底调查的结果却让人失望——因为没达到全小区90%同意成片改造的最低启动比例,事情熄火了。究其原因,若按照成片改造的方案执行,可能无法将所有住户都安置在原址。浙工新村所在的杭州市拱墅区朝晖街道党工委委员贾磊介绍,住在浙工新村,步行5分钟便能到浙江

省人民医院,地铁站、商场、公园绿地都在附近,地块发展相当成熟,居民对搬离原址比较抵触。

小区的居民要求很明确:原址原拆原建。但这种做法不仅没有先例可循,政策和法律层面也缺少支撑。《杭州市城市房屋使用安全管理条例》第二十八条规定,经鉴定为危险房屋的,房屋所有人、使用人或责任人应当根据鉴定报告,及时采取包括处理使用、变更使用、观察使用、停止使用、整体拆除等治理措施。这是为数不多可作为依凭的法规文件。但是,房子到了什么程度能拆?由谁来组织拆除和重建?资金从哪里来?这些都是悬而未决的问题。于是,大多数居民仍留在浙工新村。考虑到房屋在汛期倒塌的可能性,每年台风季,都由街道出面,把4幢100多户危房居民请出来,住进附近的经济型酒店。

随着时间推移,推倒重建的意愿在居民间逐渐统一。



拆掉前的浙工新村和新建规划图

2 争议焦点在资金自筹

开工前7个月,工作组开始入户征求意见。参考旧房征迁的价格体系,业主承担的改造费用为1350元/平方米,并且保证重建后原地置换的房屋套内面积与原房屋基本相等。若选择不扩大原房屋面积,75平方米左右的旧房,改造费用大约为10万元。扩面价格为34520元/平方米,最多能扩大20平方米,再加一个22万元左右的车位,一套原来75平方米左右的旧房,最终可改建成105平方米左右的新房,花费约100万元。方案出来后,500多户居民共同凑起80%的建设资金,剩下的不足部分由旧房改造、加装电梯、未来社区改造等专项资金补齐。

争议的焦点在资金自筹。“以

前认为,住房条件改善应该由政府兜底,不管是征迁、旧改还是加固,资金都由财政负担,什么时候需要居民自己出钱了?”贾磊说。

还有一部分老年居民不愿意折腾,他们认为,建好搬回来起码要两三年时间,而他们的人际关系都在小区。有统计显示,浙工新村已步入老龄化,小区居民将近1000名,其中60岁以上的400多名,85岁以上的有142名。不动、不挪是他们的普遍心态。

去年6月,最后期限将至,签约还未完成。杭州拱墅区抽调了有群众工作经验的干部和工作人员,前前后后共进行了6轮入户动员。迫切要改建的居民也会劝说仍未签约的居民。这一次,浙工新村的改造终于实现。

3 政府积极牵头和善后

推倒重建一个小区,涉及多项政策上的探索和突破。在此之前,政府的前期准备工作已进行了将近1年。贾磊介绍:“原先建筑的6层楼变为现在的11层楼,幢数变少,地上建筑面积增加,并新建地下室,这些变动都要经过报备和审批。”浙江省、杭州市和拱墅区形成三级协商机制,由住建部门牵头,多个部门参与,共同打通办证程序,争取规划指标。

项目启动后,浙工新村成立自主更新委员会。委员会成员由每幢楼推选出的居民代表组成,采取委托政府部门的形式实施项目改造,并参与到提出改造申请、设计户型方案、建设质量监督等环节。

设计单位为浙工新村提供了定制服务。小区最初是一幢幢造

的,548套住房共有59种户型。设计单位将其浓缩为7种,提供给居民选择。工程建设期间另外成立工程质量监督小组,小组成员具备一定专业技能,不少是浙江工业大学的教授或高级工程师。建设方给成员发放工作证,成员随时可以去工地,发现的问题只要在群聊里反馈,都能在第一时间得到解决。

小区改造期间,居民需在外租房,完成过渡。但70岁以上的老人很难通过市场途径租到满意的房子,为配合更新项目推进,政府准备了50多套以保障性租赁住房为主的可用住房,重新装修,加装淋浴室座位、马桶两边扶杆等适老化装备,出租给浙工新村年长居民。

4 新模式或将多点开花

去年11月28日,浙工新村正式开始重建。“只能说这个试点目前看来成功了。”贾磊很谨慎,“相似路径是否在其他小区也能走得通?还是未知数。”

浙工新村有特殊性。首先,整个社区是小型的熟人社会,能顺利推选出有代表性的居民。同时,熟人社会人际交往的压力更大,大家想问题不会只从自身利益出发。另外,住在浙工新村的居民整体收入不差,可以支撑改造费用。再者,浙工新村居民始终以小区业主为主,租户较少,居民对住在现有区域需求强烈。

4月11日,浙江省建设厅就《关于稳步推进城镇老旧小区自

主更新试点工作的指导意见(试行)》召开新闻发布会,提出通过推进城镇老旧小区改造自主更新试点工作,引导群众从“要我改”到“我要改”,按照提出项目申请、制定更新方案、组织审查审批、开展施工建设、组织联合验收等步骤实施,并明确可适当增加居住建筑面积、增配公共服务设施等。政策反馈迅速且积极,这几天,杭州多个老旧小区几乎同时启动自主更新民意调研。

试点和探索的意义在这一刻清晰起来。有研究学者表示,接下来,一批多种类型的社区自主更新模式案例或将在浙江乃至全国多点开花。

以退为进 天地其实很宽

快乐老人报不仅提供完美退休计划
还有丰富的产品和服务满足您的需求
看完报意犹未尽?那就捧着《活进100岁》学习健康知识
或者上网找文朋诗友圈聊夜话
或者把回忆录拿到快乐人生出版社出版
您还可以跟着美时美刻国际旅行社跟团游列国
在快乐老人生活馆健身,在快乐老人电商“淘宝”
生活可以很精彩。



快乐老人报全年定价138元

邮发代号:41-178 全年100期 每周四、周四出版



订阅
方式

中国邮政订网热线:11185
中国邮政订网(bk.11185.cn)
微信订网:扫描左图二维码
报社咨询热线:0731-88906498