

政府引导、业主出资,探索老旧小区危旧房解危改造新路 浙江推进城镇老旧小区自主更新

记者从11日召开的浙江省城镇老旧小区自主更新试点工作新闻通气会上获悉,浙江将在现有城镇老旧小区自主更新试点的基础上,积极推动试点扩面,鼓励各地结合地方实际开展多种形式和不同规模的自主更新项目。

浙江省住建厅副厅长姚昭晖介绍,2023年,浙江以杭州拱墅区“浙工新村”、衢州江山市“永安里片区”项目为试点,积极探索以业主自主更新方式推

进拆改结合型的城镇老旧小区改造模式,通过政府引导、业主出资,实施老旧小区危旧住宅的整体拆除重建,探索老旧小区危旧房解危改造新路。

为积极推进试点扩面工作,浙江省住房和城乡建设厅等三部门联合发布《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)》,从工作原则、组织实施、政策保障、工作要求等四方面进行明确,探

索建立科学、简便、有效的管理流程与服务机制。

指导意见明确,城镇老旧小区改造自主更新的组织实施可按提出项目申请、制定更新方案、组织审查审批、开展施工建设、组织联合验收的程序推进,并明确,业主自主更新意愿集中的住宅小区,可成立业主自主更新委员会或授权业主委员会作为住宅小区自主更新工作的组织实施主体,在广

泛征求业主意见后,持有关书面材料向所在街道(乡镇)提交申请。

政策保障方面,指导意见明确,城镇老旧小区改造自主更新项目因改善居住条件需要,根据所在地政府规定的自主更新政策与条件,可适当增加居住建筑面积,增配公共服务设施,涉及相应详细规划调整的应依法调整。

据介绍,指导意见自5月1日起实施。
据新华社

自主更新如何操作看这里

那么,城镇老旧小区改造自主更新该如何组织实施呢?

1. 提出项目申请:

业主自主更新意愿集中的住宅小区,可以根据民法典有关规定,成立业主自主更新委员会或授权业主委员会作为住宅小区自主更新工作的组织实施主体(以下简称自主更新实施主体)。

自主更新实施主体应就自主更新内容及方式广泛征求业主意见,持有关书面材料向所在街道(乡镇)提交申请。经县(市、区)政府审核通过后,纳入当地城镇老旧小区改造自主更新计划。

2. 制定更新方案:

纳入城镇老旧小区改造自主更新计划后,自主更新实施主体委托具有相应资质的单位编制更新方案,更新方案应当包含组织方案(明确项目建设代理方案和代理人)、资金筹措、产权处置、项目设计等内容,并符合政府规定的自主更新试点相关政策和条件。更新方案应当充分征求业主意见后,按照民法典有关规定,由业主共同做出决定。

3. 组织审查审批:

自主更新实施主体,应持更新方案、业主决议等相关材料向县(市、区)政府提交审查申请。县(市、区)政府按照因地制宜、“一事一议”的原则,明确试点项目审查审批流程。

县(市、区)政府可授权建设主管部门牵头组织发展改革、财政、自然资源、园林绿化、公安交警等有关部门和属地街道(乡镇)进行联合审查,并出具联合审查意见。各相关部门需要办理许可审批的,可根据联合审查意见使用浙江省投资在线审批监管平台3.0受理、办理相关许可审批手续。各地应积极探索,结合自主更新要求优化流程,简化审批路径。

4. 开展施工建设:

项目建设代理人持联合审查意见和图审合格的施工图纸(通过共享施工图联审系统图纸)等材料向县(市、区)建设主管部门提出施工许可申请。由县(市、区)建设主管部门核发建筑工程施工许可证,并纳入工程质量安全监督程序。

5. 组织联合验收:

施工建设完成后,项目建设代理人按相关规定组织勘察、设计、施工、监理、建设单位等五方主体验收。县(市、区)政府可授权建设部门组织发展改革、财政、自然资源、园林绿化、人防、公安交警等相关部门和属地街道(乡镇)开展联合验收。自主更新实施主体应加强施工过程监督并参与联合验收。联合验收通过并完成竣工验收备案后,业主可向不动产登记部门办理不动产登记。

试点项目如何筹集到5亿元改造资金的

那么建设资金又从哪里来呢?

居民住宅建设资金原则上由产权人按照原建筑面积比例承担。按各地自主更新政策增加的住宅面积(不包括原有住宅按套扩面面积)、服务设施面积,可通过移交政府作为保障性住房、公共服务设施等方式用于冲抵建设成本。

因开展住宅小区自主更新,业主及其配偶可以申请使用其名下的住房公积金。城镇老旧小区改造自主更新项目可免收(征)城市基础设施配套费、不动产登记费等行政事业性收费和政府性基金,涉及的经营服务性收费一律减半收费,涉及的水电、燃气等管线铺设,表箱拆装移位等工程按成本价一次性收费。

以作为全省自主更新的试点项目杭州拱墅区“浙工新村”为例,资金主要来源由全体居民自筹,出资额与居民的房屋面积挂钩。

据拱墅区住建部门透露,原有住房的面积部分按1350元/㎡出资,其中不满53㎡的房源,按照53㎡计算。每户最多扩面20㎡,扩面部分按市评估价出资,约34520元/㎡(根

据不同楼层、户型、朝向等因素略有浮动)。小区共548户,按面积计算的出资总额近4亿元。

“浙工新村”原本有54种户型,新建的房子设计出七种标准“户型”供居民结合家庭经济状况进行选择,“功能重构”后更宜居。并且着力提升配套场景,融入未来社区“三化九场景”建设理念,新建7幢小高层并新增社区用房等配套设施近1500㎡和地下车位468个。新建后的小区无论从整体环境、居住条件还是配套设施等方面均较改造前有较大提升。

根据重建方案,“浙工新村”地下车位每个售价20余万元,总计可获得约1亿元销售款。由于这些车位全部针对小区居民销售,实际上也相当于居民出资。这么算下来,居民总出资额约5亿元。

以“浙工新村”一套原产权面积为74平方米的房子为例,须承担约10万元建设费;扩面20平方米,费用约69万元;如果买下一个车位,费用约22万元。这么算下来,业主主要投入100余万元。

针对困难群体 根据不同情况进行精准施策

对于老旧小区中,矛盾点最集中的光照不足、停车位不足等问题,《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)》中也提出了相应的措施。

在保障公共安全的前提下,尊重历史、因地制宜,在更新改造中对建筑间距、建筑退距、建筑面宽、建筑密度、日照标准、绿地率、机动车停车位等无法达到现行标准和规范的情形,可通过技术措施以不低于现状条件为底线进行更新,并鼓励对现行规划技术规范进行适应性优化完善。

“浙工新村”重建推进过程中,针对特殊困难群体,根据不同情况进行精准施策,解决后顾之忧。

一是协助解决过渡困难,对因经济原因无法支付相关费用、存在房屋抵押情况、过渡房源不同需求等,分别采取联动银行、房屋中介等提供金融救济政策,更新后调整标的物与银行重新签订抵押合同,提供附近租赁房源等举措解决。

二是上门化解疑虑矛盾,对存在政策疑虑、遗留问题、家庭纠纷等重点户,联动专业法律服务机构、基层调解团队等单位开展上门服务。

三是结对帮扶老年群体,针对85岁以上老人、独居孤寡老人及身患重病等特殊群体,制定个性化安置方案,安排小区专员结对提供帮助。
据橙柿互动