

把自家小区推倒重建,钱从哪里来?

整体花费约5.3亿元,居民集了4.7亿元

浙江省杭州市浙工新村500多户居民自筹资金约4.7亿元将小区推倒重建,整体更新费用约5.3亿元,不足部分由旧房改造、加装电梯、未来社区等专项资金补齐。

2023年11月28日,改造项目正式开工,小区原有13幢房屋已拆除完毕。按照规划,浙工新村将新建7幢11层的小高层,全部安装电梯,实行人车分流,还配建了地下车库。工程将于2025年底竣工。

一时间,此事引发广泛关注和。

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更新。

前不久,浙工新村的创新模式“上了户口”——近日,浙江省《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)》(以下简称《指导意见》)发布。《指导意见》明确了相关流程和支持政策。在4月11日的新闻通气会上,浙工新村的案例正式被介绍推广。

政策反馈迅速且积极。这几日,杭州多个老旧小区几乎同时启动自主更新民意调研,闹弄口新村、东村、新苑等几个小区居民讨论热烈,热情高涨。

不过,相关工作开展起来,现实可能会“泼一盆冷水”。总结普适经验和成熟路径的同时,也要关注浙工新村的特殊禀赋。在自主更新整体思路的指导下,各地老旧小区改造仍要注意因地制宜,切勿冒进和盲从。

争议焦点在资金自筹

开工前7个月,关于浙工新村推倒重建,工作组开始入户征求意见,若要项目最终成形,签约率要达到100%。

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。若选择不扩大原本房屋面积,75平方米左右的旧房,改造费用大约为10万元。

扩大面积价格为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。

10万元到100万元,是浙工新村居民出资的价格区间,500多户居民加起来,共同凑起80%的建设资金。

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?”浙工新村所在的杭州市拱墅区朝晖街道党工委委员贾磊说。

也有观点质疑,政府在和居民争利。老旧小区摇身一变,成为新建小区,除去安置原有居民,多出来的房源还能再放到市场上销售。

有人认为新建房扩大面积部分价格太高。一户人家2009年通过二手房交易住进小区,购入价约为每平方米1.7万元,房子推倒重建后,扩建部分每平方米价格约为3.4万元,价格几乎翻了一倍,他不满意。

扩大面积价格由第三方机构根据周边市场房价评估后决定,和周边二手房差不多,有人认为合理,毕竟新房开盘价一般超过5万元。不过现在房市正处下行,过两年再看,说不定会亏。

还有一部分投反对票的居民,“年纪大的不愿意折腾,再建好搬回来起码要两三年时间”。老人们有自己的朋友圈,早起买菜,坐在公园里一起聊天晒太阳,中午睡好午觉又出去聊天,人际关系都在小区里。

浙工新村已步入老龄化,小区居民将近1000名,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。

不过征迁政策不等人,二次调查未能实现。又过了近10年,终于再次迎来机会。居民喻伟林十分迫切,这次具体改造方案还未出炉,她便积极参与:“愿意拆!”

仍有居民持不同意见。第一轮征求意见过后,同意自筹资金、原拆原建方案的居民占了91%。

拱墅区从各个单位各个街

道抽调了30多位有群众工作经验的干部,工作人员数量达到近100名,其中6个组超过60人,组成攻坚组,重点给居民讲解政策,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。浙工新村最初是浙江工业大学教工宿舍,邻居也是同事,无论在小区还是学校,大多是“抬头不见低头见”的关系,无法只考虑自身利益。

不想出钱的居民想等政府征迁。但现实的情况是,常规的征收模式运行至今,政府快要吃不消了。仅在杭州市拱墅区,类似的2000年以前建成的小区有300多个,涉及房屋将近5000幢,居民将近2万户。随着时间推移,“年长”的房屋越来越多,传统模式注定无法长久。浙工新村要获得再次征迁的机会,谈何容易。

经济困难的居民可以选择不扩大面积,方案里也提供了相应房型供选择,参与自主更新的最低出资额度大约为10万元。

同时,自主更新是一种相对公平的做法。“原拆原回,房屋数量一套不多一套不少,政府不会征用一寸土地,同时给小区增加适当的配套空间,用于养老、托

30年的C级危房

浙工新村居民提升住房质量的迫切心情,要从30年前说起。

早在1993年,浙工新村67幢便被鉴定为“局部严重损害房”。30多年过去了,这已是他们距离推倒危房最近的时刻。

20世纪80年代,浙江工业大学从衢州搬至杭州,宿舍分期分步一幢幢建造起来,最早的一幢建于1983年,最晚的一幢建

于2000年。

建筑质量问题让居民苦不堪言:关窗户需要用蛮力才能完成;关防盗门时不时要用到锉刀,切削一点门窗边缘,不然关不拢;不少住户承重墙出现裂缝,最长的有70厘米,从顶部的预应力板和承重墙连接处开始,一直向下弯曲延伸;沉降的房屋挤压大门,锁芯时时刻刻“变形”中,用钥匙开不了锁,只能爬墙进门……

“风能进,雨能进,虫蛇也能进。”居民频频吐槽,甚至编出了顺口溜。因为裂缝太多,各家时刻备着用来塞住缝隙的破布条、旧报纸。许多楼栋的单元门,与路面的落差有5厘米以上,一到下雨天,外面雨水不断往楼里漫灌,台阶下几乎可以养鱼。

1994年,朝晖六区进行房改,除少量公房仍属原高校外,住户都各自领了产权证。发现安全隐患后,浙江工业大学作为原产权单位,曾于1998年对67幢进行压桩加固,2000年对74幢进行全面加固,但效果并不明显。

后续20年间,浙工新村房屋前后进行了5次鉴定。2014年,杭州启动对全市老旧小区摸底排查,鉴定结论是,包含67幢,66幢、64幢和74幢同样被列为C级(分ABCD四级,D级的危险程度最重)危房。

按照政策,最大可能排除安全威胁的办法是维修加固。居民们对此方案并不满意,楼房越加固沉降越厉害,这样的方案根本行不通。

浙江工业大学曾提出换房,大家也不同意。“学校说别处有一些房子,可以换给我们住,但那里太远,大部分老师都要在本部上课,根本不现实。”

单幢重建的方案同样被讨论过。但考虑到地块上建筑已形成相对平衡的局面,单幢拆除后可能会对周边房屋构成威胁,因此作罢。

2015年,区里将4幢危房列入“2015—2017三年行动计划”解危名单,提出成片改造的新模式,并向杭州市房管局汇报作为全市首个成片改造试点项目,获得认可。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,部分居民需要外迁。“老旧小区比较密集,楼间距小,对容积率没有要求,但新建住房限制比较多。”贾磊说。浙工新村距离武林门2公里,步行5分钟便能到浙江省人民医院、地铁站、购物商场、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。

浙工新村居民要求很明确:原址原拆原建。但依照已有经验,推倒重建几乎是一个不可能实现的目标。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凭仗的法规文件。

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。

30年来,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,街道都会出面,把4幢100多户危

房居民请出来,住进附近的经济型酒店,暂时度过天气恶劣的半个月。“人出来了,东西还在房子里,每天都担惊受怕。”喻伟林说。

随着时间推移,情绪日益积累,推倒重建的意愿在居民间逐渐统一,“拧成一股绳”在浙工新村逐渐成为可能。这也成为日后实现自主更新的先决条件。

7种户型的“积木”学问

2023年4月23日,浙工新村有机更新项目启动。项目84天完成签约,66天完成腾房。

居民意见达成相对一致只是小区实现自主更新的基础。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,政府的相关调研和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,楼间距变大,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,规划、园林、交通、国土等多个部门参与,共同打通办证程序,顺畅审批流程,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、优待政策制定等各个环节。

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。项目推进过程中,设计单位一度茫然,因为居民需求在变,每种户型需要建造的数量也一直在变,贾磊描述:“和搭积木一样随时调整。”建成后的小区,每套房的面积、架构和居民提交的申请——匹配。

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,一些房东会担心老人出现特殊情况而心生疑虑。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利用住房,重新装修,加装淋浴坐位、马桶两边扶手等适老化装备,出租给浙工新村年长居民。

小区整体竣工后,街道将组织居民根据面积段进行两轮抽签。第一轮抽签抽取选房顺序号,第二轮再在协议明确的面积段里抽取房号。由于户型、楼层、朝向不同,新房建成之后不同房源价格也有一定差异,也就是“一房一价”。居民将通过抽签等形式选中房源之后,再支付相对应的款项。

居民参与得很起劲。正如喻伟林所说:“我们自己的事情多操心一点,总没错的。”

去年11月28日,浙工新村正式开始重建。这标志着老旧小区自主更新的模式探索取得阶段性胜利。

不过,“只能说这个试点目前看来成功了。”贾磊很谨慎,“相似路径是否其他小区也能走得通?还是未知数。”

据上观新闻

