

朝晖九区24幢拆复建启示

这并不意味着所有危旧房都要拆除重建,还可选择成片整治或维修加固
危房解危,考验着政府职能部门在城市管理中的精细化水平



2015年12月底,浙江省曾公布过一组数据:全省已查明存在安全隐患的住房(丙类)达2.9万幢,约2300万平方米。

空中俯瞰白墙黑瓦的杭州富阳东梓关村新建回迁房,杭州这次旧危房的处理惊艳了全国。

新华社发

朝晖九区24幢只是一个特例

“朝晖九区24幢是一个试点项目,也可以说是一个特例。”杭州市住房保障和房产管理局房屋安全管理处副处长李勇说,目前杭州市的危旧房治理主要有三种方式:成片整治、维修加固和拆除重建,“成片整治是我们最推崇的方式,因为它既符合城市整体规划又能一劳永逸地解决居住安全、改善居住条件。但成片整治是比较难的,需要有项目带动,没有项目就得停滞,这时候第一选择是维修加固。如果维修加固还不行,又没有成片整治的机会,那么在符合规划的前提下,拆除重建。”

换句话说,旧地拆除重建是其中最受争议的方式。“因为对危旧房业主我们主要解决的是他们的居住安全,而不是居住舒适度,这里面有个‘度’的问题。”李勇直言,碰到实际问题,维修加固最受抵触,因为虽然排除了安全隐患但对业主们来说房屋价值并没有提升,而一旦商讨是否拆除重建,紧随而来的就是扩大居住面积的要求。“且不说扩面本身就不符合拆复建的‘三不’原则规定,后续涉及到规划、城建、土地、房管的一系列问题都进行不下去,因为找不到法律依据。”

其实在很多业内人士看来,24幢可以有另一个解危的方案:拆除,原业主外迁。城市在发展,规划要适应发展的需要而调整,24幢旧址在新规划中或许已经发生变更,比如变成绿化用地、教育用地、商业用地,甚至为增加其他新建住宅的楼间距而就此消失。而这些话,不好说,一旦摆上台面最直接的问题就是:钱谁出?

危房解危不能只算经济账

2015年12月底,浙江省曾公布过一组数据:全省已查明存在安全隐患的住房(丙类)达2.9万幢,约2300万平方米。

按照《浙江省城镇既有住宅房屋结构安全排查技术导则(试行)》规定,丙类建筑是指发现存在比较严重的结构安全问题、影响安全使用、建议委托专业单位依据国家相关标准对房屋的危险性进行鉴定的住房房屋。

2015年6月发布的《浙江省人民政府办公厅关于全面推

进城镇危旧住宅房屋治理改造工作的通知》中有明确规定,城镇危旧住宅房屋治理改造项目免收城市市政基础设施配套费、房屋所有权登记费、土地使用权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。但在这些优惠政策之外,至少改造项目的建筑安装工程造价部分,业主还是要承担的。

以朝晖九区24幢为例,现产权人需要承担房屋修缮费用的80%(按每户的建筑面积比例共同分摊)。而其拆复建工程之所以能进行下去,也是因为最终原业主同意承担这部分费用。“但在实际操作中,很多危旧房整治项目产权人主体责任难以落实,个别业主不愿承担责任,把危旧房的问题全部压给政府单方是很常见的。”一位知情人私下说,在24幢拆复建立项以后,也有其他危旧房业主写了联名信要求进行整治,“虽然现在很积极,但真要商谈方案、分摊费用,估计又推进不下去了。如果单算经济账,谁愿意让步呢?”

“朝晖九区24幢的拆复建是可行的,它是目前条件下的一次有益探索,但这并不意味着,所有危旧房都要拆除重建。”李勇解释说,在宁波、温州相继发生房屋坍塌事故之后,杭州市2015年就对全市范围(包括13个区县市)内国有土地上的住宅进行了排查,从政府管理角度加强管控,目前各属地政府已给所有C、D级危房建立了档案,建立了日常巡查和网格化动态监管机制。“每幢C、D级危房都建立了紧急撤离避险预案,确保不发生因房屋倒塌引起的居民伤亡责任事故,是政府房屋安全管理的底线。”

据知情人透露,《浙江省房屋使用安全管理条例(草案)》第一次审议已经通过。去年11月初此条例曾公开向社会各界征求意见,根据征求意见稿中的内容,《浙江省房屋使用安全管理条例(草案)》中对房屋使用安全责任主体、责任内容、安全鉴定、危房使用限制等具有争议的内容都做了详细规定。对推动目前的危旧房治理有积极意义。按计划,到2017年,杭州市危旧房治理改造总量将达到1355幢、86.71万平方米。但房屋安全是一个动态数据,每时每刻都会发生变化,接下来的一二十年内,最早建造使用的那批住宅楼或许会越来越暴露出安全隐患,如何处理,是一个需要长期关注的问题。

记者手记

危房解危,考验政府管理的精细化水平

一位学规划出身的政府官员私下跟记者说,从规划角度讲,他是不赞成拆复建的,因为在不改变楼间距、建筑高度、总建筑面积,且不减少居住户数的前提下,新建房屋其实很难达到目前的住宅建筑标准,而原业主们或许还要在这幢楼里居住多年。“而且可以预见,以后一旦成片整治条件成熟,这幢楼肯定是最难拆的,因为新房子拆迁的要价必然是高的。”

安全隐患近在眼前的时候,这些当然都是“后话”。

采访中,不止一位采访对象感慨,这也是城市快速发展下产生的隐疾,“现在得一个一个补起来。”

话虽这么说,要补也不容易。朝晖九区24幢之所以会成为试点,是因为与之条件相似的危旧房不少:原为单位宿舍,部分功能不全,已房改,已出现安全隐患。它们的解危困难也

很相似:面积小、住户多,房屋维修基金不足。

职能部门固然希望通过一个成功的试点能总结经验以应用到更多危旧房治理项目中去,但事实上,每个项目、每户家庭的情况都不尽相同,没法“一刀切”。危房解危,不仅考验着房主们在意见不一时,如何取舍和让步,也考验着政府职能部门在城市管理中的精细化水平。如果没有一方特别积极地推进、一方适时的退让,危旧房“有危难解”,可能会一拖好几年。

我们欣喜地看到,省政府有关领导已提出,危旧房治理改造,这道题,再难也得破。

去年底,省政府召开电视电话会议,有关领导要求,对于治危拆违,全省各地要敢于担当,直面问题,不回避,不拖延,想尽办法,破解难题。

本报记者 詹丽华

通讯员 谢羽美
本报记者 詹丽华

朝晖九区24幢当了好一阵子的朝晖“网红”,时不时会有人按图索骥,去看上一眼。

其实危旧房“拆复建”,24幢并不是杭州第一个,近有朝晖六区67幢(本报2015年8月29日A4版曾报道),远一点的湖滨街道直饮马井巷5个墙门的老房子去年已经完成重建入住。朝晖九区24幢的特殊在于,跟那些借成片改造之机重建的老房子不同,它只有一幢,总共两个单元,旧地拆复建。