

老旧小区自主更新, 从此有章可循

浙江出台全国首个指导意见, 今年5月1日正式试行

本报记者 朱承 詹慧雯 孙一鹏 蒋敏华

城市中的大量老旧小区, 是等着政府征迁, 还是业主自谋出路? 昨天, 浙江省城镇老旧小区自主更新试点工作新闻通气会透露, 浙江省日前已出台《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》), 将于5月1日正式试行。

据悉, 这是全国首个出台的推进老旧小区自主更新的指导意见。省建设厅副厅长姚昭晖表示: “城镇老旧小区自主更新的实践, 对逐步进入存量更新阶段的城市建设具有重大意义。”

当前, 浙江常住人口城镇化率已达74.2%, 高出全国平均水平8.04个百分点, 城镇化进程进入中后期, 城市建设发展已逐步进入存量时代。自2019年国家启动新一轮城镇老旧小区改造工作以来, 全省已累计开工改造5550个老旧小区, 惠及居民176.4万户。但一些建成年份较早

的住宅, 当前改造模式无法解决危旧住宅的难题。

《指导意见》的一大亮点是自愿、自主, 住宅小区可成立业主自主更新委员会或授权业主委员会, 在广泛征求业主意见基础上自愿提交更新申请。申请经所在地地方政府审核通过后, 业主自主更新委员会根据当地政策和条件, 组织编制更新方案, 包括建设方案、资金筹措、产权处置、项目设计等内容, 并由业主共同做出实施决定。

业内人士认为, “自主更新”的模式既有利于消除城市老旧建筑的安全隐患, 提高群众宜居水平和幸福感, 又能减轻政府财政负担, 有望拉动建筑业等行业新一轮的投资和消费。

据介绍, 《指导意见》试行后浙江将推动试点扩面, 加快形成一批多种类型的自主更新模式案例, 为全国城镇老旧小区探索提供浙江经验。



浙江新村自主更新重建开工, 去年10月29日《钱江晚报》头版报道

钱报专访省建设厅副厅长姚昭晖, 权威解读老旧小区自主更新政策

资金按面积分摊, 容积率可弹性调整

本报记者 蒋敏华

浙江省刚刚出台的这份指导意见, 对广大老旧小区而言意味着什么? 自主更新是否会成为今后老旧小区更新的主流模式? 浙江为何要喝头口水? 省建设厅党组成员、副厅长姚昭晖接受了本报记者专访, 并就一些热点问题进行了权威解读。



自主更新后的江山市永安里社区



浙江新村旧貌(资料图片) 周杭 摄



更新建造中的浙江新村 董旭明 摄

资金来源 原则上由产权人按建筑面积比例承担

自主更新相比以往的征收, 一个很大的不同点是工作的出发点和资金的来源。

根据《民法典》第一百一十七条的规定, 征收的目的是“为了公共利益需要”征收不动产, 并给予房屋所有人公平、合理的补偿。而自主更新则是在政府的引导支持下, 鼓励房屋所有人对老旧建筑进行更新改造, 其资金来源原则上由产权人按照建筑面积比例承担。

“产权人出资自主更新, 客观上也是一种现实需要。”姚昭晖提供了一组数据——浙江老旧小区数量庞大, 2000年以前(含)的城镇房屋有72.12万幢, 1990年以前(含)的城镇房屋有20.85万幢。虽说有很大一部分通过旧改提升了居住环境, 但是也有大量建造年代久远的房子由于当时建设标准较低, 再加上存在失修失管等问题, 单纯的环境改造

提升无法解决老旧小区危旧住宅的解危难题, 必须要拆除重建。

“与此同时, 自主更新也是房屋安全主体责任的依法落实。”姚昭晖介绍, 2017年7月28日, 浙江省人大常委会颁布实施了《浙江省房屋使用安全管理条例》明确规定, “房屋所有权人为房屋使用安全责任人”, 承担“按规定对房屋进行安全检查和修缮、维护, 及时排除安全隐患和对危险房屋采取维修加固、拆除等解危措施”等责任。

姚昭晖表示, 制定老旧小区自主更新政策, 推进老旧小区自主更新, 可以探索公寓式多业主的老旧住宅更新的有效路径, 有利于落实房屋所有人法定维护更新责任, 推动城市的可持续发展。姚昭晖说, 只有厘清了这一法律关系之后, 才能更好地去理解自主更新的实质。

先行探索 新增建筑面积, 以此减少业主负担

全国首个推进城镇老旧小区自主更新的指导意见为何出现在浙江?

对此, 姚昭晖说: “浙江人向来敢为人先勇于改革。事实上, 在《指导意见》出台之前浙江已有两地进行了先行探索, 并取得了成功, 提供了宝贵的实践经验。”

杭州的浙工新村去年成功走上自主更新之路。小区548户业主自掏腰包5亿元(含扩面部分及车位购买价), 在原址上动工重建电梯洋房, 计划于2025年底之前竣工。

而更早之前的衢州江山的永安里小区, 一期于2017年9月在全省率先启动自主更新, 2022年1月竣工。如今小区364户业主大多都已经入住, 享受到了自主更新之后居

住环境的巨大提升。

翻开《指导意见》, 可以看到这两个成功案例相关经验的很多影子。比如关于资金来源, 两个小区新建建筑容积率都有了提高, 也就是会新增建筑面积, 用来冲抵一部分建设成本, 以此减少业主的负担。又比如关于自主更新的流程, 也同样借鉴了这两个小区的一些经验和做法。

“省领导非常重视自主更新这件事, 先后多次作出批示、召开专题会议, 还经历了多个部门的多轮讨论修改、公开征求意见。从酝酿到出台, 《指导意见》前后仅用了半年左右时间。”姚昭晖说。

姚昭晖告诉记者, 住建部也很支持浙江出台指导意见, 有关领导明确要求派专人前来调研。

因地制宜 容积率可弹性调整, 不设限定值

姚昭晖说, 《指导意见》出台意味着浙江自主更新将“有章可循”, 也明确了一些流程和支持政策, 比如该由谁提出申请、如何申报、容积率如何调整等, 就可以少走很多弯路, 推进速度自然也就快起来。

“今后老旧小区自主更新将会越来越普遍, 甚至会成为一种重要模式。接下来, 要通过更多试点产生的示范作用, 引导群众从‘要我改’到‘我要改’。”姚昭晖说, 就如在衢州江山永安里一期的示范引领下, 二期已经重建, 三期自主更新也正在谋划。

“自主更新是新生事物, 需要各地因地制宜进行探索。”姚昭晖指出, 《指导意见》也充分体现了因地制宜的原则, “每个小区的改造条件不同, 每个地区的房价也不一样, 这就决定了不能搞一刀切。比如说容积率, 《指导意见》明确可以适当提高, 但是具体可以提高多少, 并没有限定值。这也是为了给各地留下一定的政策弹性空间。”姚昭晖说。

“在推进老旧小区自主更新过程中, 我觉得还要考虑到一些特殊困难群体, 一定要体现政策温暖。”姚昭晖说。