

业主100%出资原拆原建

乐清市老旧小区自主更新一路破冰

在备受老百姓关注的老旧小区自主更新领域,温州走出了具有风向标意义的一步。

近日,记者来到位于浙江省乐清市虹桥镇的虹苑小区,看到这个建成于1986年的老小区已经启动自主更新,拆除施工正在紧锣密鼓进行中。时不时走过来一些居民,对重建后的新房充满了憧憬:“住了快40年的老房子终于要重建了,再过一年多就能住进电梯房!”

据浙江省建设厅相关负责人介绍,这是浙江首个重建费用由业主100%自筹的自主更新小区,具有推广意义。那么,虹苑小区又是如何做到的呢?



虹苑小区重建设计效果图。

虹桥镇供图

每户自掏20万元
40年老小区原拆原建

虹苑小区是乐清市虹桥镇首个商品房小区,共4幢52户,5层结构(局部4层),1-2层、3-5层各为一户(套),建筑面积从86㎡到112㎡不等。

“我是1987年搬进来的,算是最早一批住户,直到今年5月腾房后才搬走,已经在这里足足生活了39个年头。这里地段很好,买菜看病都非常方便,我是希望可以在这里养老。可房子实在太破了,不光墙壁四处开裂,楼上卫生间渗水直接往我家滴,怎么修都修不好。”68岁的庄笛玲是推动小区自主更新的热心业主之一,她说与其一年年在破房子里苦熬,不如早日自掏腰包重建。这样的想法,慢慢在一些业主心中萌生。

庄笛玲对最终通过的重建方案颇为满意。在设计方案中,虹苑小区变成两幢楼,每幢楼配备两部电梯;新建地上车库(架空层),基本实现每户配备一个车位。房子也变大了,户均建筑面积和套内面积分别扩大了约7.6㎡和1.6㎡。户型也有了优化:原来的两房户型全部升级为三房。

重建后,面积小、户型差、没电梯、停车难、消防隐患大等困扰老小区的诸多顽疾,将得到极大的改善。

“合同总价是1010万元,涵盖拆

除、设计、建造、电梯、管线等费用。按照新建住宅总建筑面积(约5545㎡)计算,单位造价不到2000元/㎡。”施工队负责人胡险峰告诉记者,平摊到每户20万元左右,按照工期计划,小区将于明年6月底竣工。

建安成本为何这么低?胡险峰解释道,此次重建没有开挖地下车库,绿化工程也极其有限,工程采取最大让利的方式,建安成本也就可控了。不过,最终工程造价以实际结算为准。

根据出资方案,业主已按每户20万元的标准预交。截至目前已经到账969万元,到账率93%,剩余未交款业主将通过公积金贷款、亲属担保等方式解决资金问题。

交房前,业主将通过抽签方式选房,并根据选房结果调整每户出资金额,多退少补。

业主齐心政府给力
自主更新一路破冰

为了推动自主更新,业主甚至集体买下小区主入口边上的一幢楼房。

“小区主入口宽度仅有4.2米,根本就达不到消防要求(6米),因此一度卡了壳。咋办?最终我们小区买下那幢5层小楼(当地俗称‘通天楼’)。这幢小楼拆除后,出入口就能拓宽至7.7米左右,消防问题也就迎刃而解了。这幢小楼也因此并入小

区,按照建筑面积相应折抵2套新房,所以重建后总共54套。”虹苑小区业委会主任、自主更新委员会主任郑建铃告诉记者,从买楼这件事也能看出业主非常齐心,积极性也很高。

从2024年12月全体业主签字同意原拆原建,到后来成立自主更新委员会,再到业主大会表决通过出资方案、全体业主完成签约,在推进虹苑小区自主更新过程中,每一步推进都举步维艰,遇到的难题层出不穷,乐清市政府、虹桥镇以及住建、规资等部门提供了保姆式的服务,甚至在一些政策上进行了突破性探索。

“虹苑小区土地性质属国有划拨,后来陆续有业主卖房,卖房之前要先交土地出让金,土地性质就变成了国有出让。也就是说虹苑小区52套房子的土地性质,既有划拨也有出让。本来划拨土地的房子需统一补交土地出让金,全部转成出让土地之后再走重建流程。如此一来,每户业主就得补交10多万元土地出让金,一些业主因此打起了退堂鼓。”虹桥镇常务副镇长王阿彬告诉记者,后来为了减轻业主负担,最终经乐清市政府以及相关部门多次协调,决定在土地性质保持现状不变的情况下,提出重建申请。若新房建成后有业主再卖房(划拨用地),届时再按规定补交土地出让金。

据《钱江晚报》报道

记者手记

如何让自主更新走得远 乐清探索具有现实意义

在乐清市住建局副局长陈旭央看来,业主的主体地位在虹苑小区自主更新过程中得到了充分体现,“居民的事情居民定,居民的事情居民办,从居民‘自发行动’变为‘自觉行为’”,这是虹苑小区自主更新带给其他老旧小区的借鉴和启示。

业主既是自主更新的主体,同时

也是最大受益者。采访中,多位业主向记者表示,如果要在虹桥镇买一套100㎡左右的电梯新房,需要花上百万元,如今只花20万元左右就可以变成新房,非常划算。

在当前的时代背景下,乐清探索具有全国意义。今年5月,国务院印发《城市更新“十五五”规划》,支持老

旧住房自主更新、原拆原建,推动从政府统一改造向产权人自主、多元共建转型。

“自主更新、原拆原建”的关键在于“自主”,即实现自主决策、自主组织、自主出资、自主分配,既充分尊重居民的自主意愿和选择权,又能够在一定程度上缓解财政压力。



拆除施工中的虹苑小区。

记者蒋敏华 摄