

充分征求意见 多方同向发力 我国多地稳步推进老旧小区改造



近年来,中央持续加大对老旧小区改造的支持力度,在资金、政策等方面给予更多倾斜。我国多地各部门积极响应,结合实际情况,稳步推进老旧小区改造。

商品房也能“以旧换新”? 大范围推广还需要 相关政策、方案、细则的出台

近年来,“以旧换新”业务在家电、汽车等行业纷纷开展,但是在房地产行业还不多见。近日,江阴城市发展集团有限公司发布了商品房“以旧换新”公告。对于这一较新的房屋销售模式,无锡市房地产业协会副会长兼秘书长沈洵表示,这迎合了当前市民改善型住房的需求。

3月13日,江阴城市发展集团有限公司发布公告称:凡江阴市澄江街道及高新区(限滨江社区、锦隆社区、双牌社区)范围内的存量普通商品房(以不动产权证为准)均可申请置换江阴城市发展集团分批次推出的在售商品房;一套或多套存量商品房可置换一套在售商品房,且存量商品房置换总价不得高于所购在售商品房总价的60%;存量商品房不动产权证上登记的车位或车库,可用于等量置换在售商品房项目车位。据悉,本次“以旧换新”报名人数限100名,报名时间为2024年3月15日9时至2024年5月31日17时,若名额已满,则报名提前结束。首批次“以旧换新”在售商品房项目为东翎府(东翎雅苑)。东翎府营销中心工作人员告诉记者,存量商品房应具有独立不动产权证,且产权清晰,置换申请人前往指定地点办理报名手续并填写申请表时需携带身份证、户口簿、存量商品房不动产权证。经江阴城市发展集团审核通过的符合置换条件的存量商品房,置换申请人可就“以旧换新”业务进行线下预约,并根据“以旧换新”业务需要提交和签署相关文书。

记者了解到,早在2017年底,耘林生命公寓就曾推出房屋“以旧换新”,吸引了向往抱团养老老年人的关注。当时活动置换的房屋数量全年控制在20套内。一些老人通过活动看中了新房,将旧房交给耘林生命公寓“收购”,通过评估机构成交后,支付新房剩余的差价,减少了很多原先需要亲力亲为的复杂程序,对精力不济的老年人很友好。据不完全统计,全国目前已有包括无锡在内的近20个城市开启了房产“以旧换新”。各地房产“以旧换新”主要分为两种模式:一种是房企或者房企寻找的第三方接手购房者的旧房,购房者补上旧房与新房的差价即可获得一套新房;另一种是购房者确定好新房房源后,向房企交纳定金锁定意向房源,中介挂牌购房者的旧房,开发商给予购房者一定期限,期限内若旧房卖出,双方的购房合同生效,反之开发商则退还购房者定金。

沈洵表示,商品房“以旧换新”,对于提升楼市活跃度,支持市民改善型购房需求,提高居住品质,盘活存量节约资源,加速商品房去化是有积极意义的,值得推广。但是,由于房屋价值动辄百万元,其“以旧换新”比起家电、汽车等物,考虑因素、操作难度要大很多,特别是旧房的最终作价、供置换的新房选择面等方面,对能否畅通一二手房的成交链,起到至关重要的作用。因此,目前房屋“以旧换新”,无论是从房企的数量还是置换的套数上,均停留在小打小闹层面。如果要在更大范围推广,还需要相关政策、方案、细则的出台。

贝壳找房经纪人指出,对于地段好、位置佳的热销旧房,房东自行出售,可能能卖更高的价格,根本不需要用来换新房;而对于一些不好卖的旧房,开发商开出的价格可能比较低,无法和置换者达成一致,或者等第三方出售,可能无法在短期内成交。这些因素也同样制约房屋“以旧换新”最终落地。

(卫文)

改善居住生活条件

干净整洁的路面、错落有致的树木……在河北省保定市莲池区建华南路社区街里小区,处处洋溢着温馨的生活气息。

“之前小区环境乱,无物业管理,房前后违建多,下点小雨路面都积水。”建华南路社区党总支书记姜向国回忆说。该小区建于1970年,2022年列入莲池区老旧小区改造清单。保定市多次召开群众座谈会,在充分征求居民意见基础上重点在修缮小区道路、增加停车位和绿化带、改造上下水等方面下功夫。

北京市昌平区城南街道昌盛园社区占地26公顷,40栋楼曾被分成36个独立小院,围墙

林立。由于管理失序、私搭乱建等问题,小区曾长期成为基层治理的难点。小区居民肖春风回忆说:“过去,我到最近的菜市场买菜需要步行20分钟。小区内别说停车位,连个坐的地方都没有。”

如今,老人们在树下打牌聊天,孩子们在游乐空间快乐奔跑,滑梯长椅、雨水花园、健身步道等一应俱全。在2023年9月举行的第二届北京城市更新论坛上,昌盛园社区老旧小区改造项目荣获北京城市更新最佳实践项目。昌平区将这一短时间、低成本、可持续的老旧小区改造模式提炼为“昌盛模式”。

银川市金凤区长城中路街道紫园二区建于1997年,供水、排水、供暖管线老化,住宅楼存在冬季不保温、夏季不隔热、雨天不隔水等问题。

“过去一到雨天我们就发愁,院子里水坑多,家里屋顶还漏水,实在是闹心。”小区居民马富安的烦心事已经得到解决。经过前期调研摸底,去年2月份,一场从里到外的翻新改造正式开始。从燃气、供水等管线管道,到住宅外墙、屋顶的保温防水设施,再到小区内绿化、照明、充电桩、健身器材等基础设施,金凤区“一楼一策”研究改造方案,令老旧小区旧貌换新颜。

群众满意作为标准

老旧小区“改不改、怎么改、改得好不好”由群众说了算。为方便群众参与,推动改造工作高质量开展,河北省统一制发《老旧小区改造征求意见表》,将基础类、完善类、提升类等三方面40余项改造内容细化成“菜单”,通过“线上+线下”相结合方式为群众提供“点菜式”征求改造内容意愿服务。

对收集的居民意见建议,由“河北老旧小区改造”微信公众号反映到属地相关部门及时核实处理,打通服务群众“最后一公里”。近年来,每个纳入改造范围的小区居民改造意愿征求率均超过85%。

“我们邀请居民代表参与改造方案制定、施工过程管理、工程质量监督、联合竣工验收等关键环节,充分听取居民意见,全程监督改造过程,建立政府统筹协调、部门协调指导、街道具体实施、社区协同推进、居民全程参与的老旧小区改造良性运行机制。”河北省住房和城乡建设厅房地产市场监管处处长徐华忠说。

昌平区城南街道社区建设办公室副主任、昌盛园社区党委书记张琪告诉记者,社区建立居民议事厅,引导居民参与社区建设,引入统一管理,解决了物业管理水平不高的问题。

“我们坚持全龄友好、幸福共享原则,将专业设计与居民点单相结合,把座谈会、共商共治墙、入户征集到的居民意见融入设计方案,确保改造真正改到居民‘心坎上’。”张琪表示,随着物业服务品质持续提升,居民逐步养成付费享受服务的消费习惯。过去两年,物业收费率从10%增长至70%,实现社区治理良性循环。

昌平区住房城乡建设委老旧小区改造专班负责人庞继业介绍说,2024年,昌平区将全面推进老旧小区改造,已立项的90个老旧小区改造项目将于年内全部实现开工。

齐心协力共治共享

环境美了,管理也得跟上。金凤区坚持在一线问计于民,将“社区代管”转变为“居民自管”“多方共管”,以连片打包“红色物业”管理模式解决老旧小区“小散乱”等问题。

“社区建立了食堂和活动室,我们的幸福感越来越强!”金凤区中强巷社区居民秦有福说,社区聚焦为民、便民、安民,构建起党支部、社区居委会、物业企业、业主委员会同向发力的治理新格局。

据统计,金凤区2023年共实施16个老旧小区改造项目,涉及74栋住宅楼33.32万平方米,惠及居民3535户。金凤区住房城乡建设和交通局负责人表示,将通过精准补短板、强弱项,加快消除安全隐患,实现老旧小区“里子”“面子”齐提升。

以绣花功夫实现社区善治。2023年,昌平区将“昌盛模式”延伸拓展,推动街区整体环境联动更新,居民、商户、小区、商业实现融合共生,逐步形成社

会、社区、居民共创共建的新路径。

城南街道工委书记李建忠介绍,城南街道创造性将“昌盛模式”推广至介山路改造中,通过成立“商居同盟”,组织商户、居民、产权方、设计公司、行政管理部门等多个主体在同一平台对话,群策群力、统一思想,将专业设计理念与商户、居民需求相呼应,实现街区立面统一风格、商户店个性化设计、居民生活需求有效满足。

(经济日报)