

一个万人老小区的自拆自建试验

历经五年波折,目前已有99%业主同意

四川成都武侯区中央花园二期,正在进行着一场前所未有的“试验”。

小区自1998年建成,共有72栋楼,3295户业主,涉及业主和租户将近两万人。历经25年,小区撕裂出一条条无法再“缝缝补补”的裂痕。五年来,业主两次投票,最终达到99%同意率,决定小区在原址自拆自建。



99%通过

五年两次投票,今夏成转机

这个夏天,对于成都中央花园二期来说,是一次“转机”。小区99%业主同意自拆自建,这也意味着他们决定主动改变老旧小区命运。

达到这个数字,小区业主整整用了五年。五年来,可谓历经波折。

在成都中央花园二期门口的宣传栏里,到处都张贴着自拆自建的公示信息。在业委会办公室,记者见到了业委会副主任伍大明。他今年74岁,胡茬花白,眼神坚毅。其实早在2018年,伍大明就提出了“自主更新、拆旧建新”的想法。伍大明和业委会主任赵涛等人,便去征求政府支持。

2018年12月,武侯区委办公室在网上留言板上回复:“如中央花园二期业主都愿意进行改造重建,街

道将会同相关部门、企业推动该小区改造重建工作。”同月,武侯区晋阳街道办发布《告知书》:“若小区业主同意率95%以上,将规划危房旧城改造”。

在小区业委会成员和志愿者的努力下,到2019年8月,业主签字同意率达到了95%。

2019年12月,政府就此事开展论证。2020年3月,业主得到消息,小区属于商品房,不属于棚户区,政策上不能支持。于是,“自拆自建”工作只好暂时作罢。

2020年4月,成都发布《城市有机更新实施办法》,列明了三种城市更新形式:保护传承、优化改造和拆旧建新。2021年11月,时任区委书记陈麟到小区调研,提出“自拆自建”的方式。

伍大明介绍,按照政府

的方案,每户保留原来套内面积,总建筑面积将增加10%,按照房本面积算,即1:1.1置换。建房成本由居民承担,他们测算,每平方米大概4000元。

“一提到出钱,业主就不愿意了。”伍大明说,业委会又给出方案——向政府争取小区总建筑面积增加20%,业主按照1:1旧房换新房。开发商垫资建房,多出的面积自行出售来覆盖成本,这样居民就不用再出钱。

2022年3月,业委会开始联络业主。直到2023年5月20日,业主签字同意率达到99%。

今年72岁的业委会成员黄国华回忆,“这五年,别提多难了。”找不到业主,他们只能爬楼梯挨家挨户去敲门,最后实在爬不动,就坐在楼下等,“等到一个算一个”。

渗漏

曾经的富人区变成了“老破小”

这个小区,为何非得走自拆自建的道路?

就像黄国华所说:“我们这里啥都方便。超市方便,地铁方便,上学方便,医院方便,各项配套设施都方便,就只有房子烂。”

20多年前,吴小翠(化名)和丈夫靠做生意,在中央花园二期买了七楼的房子。这是成都第一批商品房,1998年建成,占地200多亩,位于成都西南市区2.5环的位置。如今,小区外墙斑驳残破,早已失去原本的样子。

吴小翠是第一批入住小区的业主,“当时,小区房子卖到了每平方米600元。”这是别人眼中的富人区。吴小翠原打算在这房子住一辈子,没想到,现在却困在“老破小”。

每天进出小区时,吴小

翠总会听到门卫处喇叭里喊着:“安全就是工作,工作就是安全。”偏偏,安全问题正是困扰着吴小翠和其他业主们的难题。

这天又下起了雨,吴小翠急忙找水桶接屋里下的“小雨”。她家墙上裂开几处“口子”,裸露着刺眼的砖石。

除了下雨,业主最担心的是地震。吴小翠和王秀娟家里的地砖都翘了起来。王秀娟住在一楼,她说,楼栋地基下面都是空的。

记者走访发现,小区到处都有墙体开裂、屋顶漏水、外墙鼓风包脱落的现象。地下室改出租房、顶楼造露台、车库改住房等情况也屡见不鲜。

据业委会志愿者陈阿姨介绍,小区排水管年久失

修,很多燃气管没有烟道;车库起过火,住宅楼内部起过火。一而再的事故,让本就伤痕累累的小区雪上加霜。

除了这些,治安问题也让吴小翠深受其害。说到这里,吴小翠压低了声音:“很多业主把百十来平方米的房子,做成了隔断出租,租户十几个人。”

很多跟吴小翠同一批买房子的人,已经陆续离开了这里。小区留下的,要么是老年业主,要么是年轻租客。

房子出现的问题,吴小翠已经不想再去“缝缝补补”,在她看来,等待这个“老破小”的命运,无非是旧改、拆迁或者“苟延残喘”。“要不是房子太差,安装上电梯,我住在这里也是安逸得很。”但她知道,旧改已经无法拯救她的家。

纠葛

1%的反对者,担心“会烂尾”

五年里,业主对自拆自建的质疑声从未中断过。有人担心房子烂尾,有人怀疑业委会从中牟利。在签字同意率达到95%时,业委会的工作曾一度没有进展。4月21日,伍大明贴出公示,“到5月21日为止,对自拆自建有意见的提出意见,不然就默认同意”。

伍大明收到4户业主打来电话。“有1户业主表示,要是能把房子折现,直接结算那就同意。有两户业主担心,如果没有政府支持,房子会烂尾。”伍大明说。

记者找到另外一位明确反对者,“65栋阿姨”。她拄着拐棍,从钢制沙发上一个角落坐下。1996年,她花了5万元全款买下这套房子。房子在3楼,59平方米,算是小区的最

小户型,家里到处堆满杂物。

说起自拆自建,“65栋阿姨”表示“不可靠”。“这件事,不是政府主导,我就担心房子会烂尾。”她还举例,自己妹妹家旁边有个小区,拆了十几年,到现在还没有建起来。

“65栋阿姨”离婚了,女儿在北京,她自己一个人住在这里。她指了指拐棍,讲述了另外的担心,“我腿受伤了,到时候拆了房子,我自己一个人怎么搬家?”

她还表示,自己很满意现在住的楼层,但重建以后分房子就成了问题。“住在高层楼房,万一发生地震,怎么跑啊?”再者,她对电梯的维修费等问题也有所顾虑。她甚至不相信业委会所说的业主同意率已经达到了99%。

希望

让大家都满意的关键是容积率

伍大明清楚,达到业主99%的同意率,并不是终点,“后面的路,更难走”。

5月25日,业委会就已经形成报告提交给成都市发展和改革委员会。

除了对接政府,业委会还要对接开发商。伍大明告诉记者:“我们已经联系4家开发商,其中有2家开发商已经与政府沟通。”

记者尝试联系成都市发展和改革委员会工作人员询问事件进展情况,工作人员表示不方便接受采访。

记者了解到,国内目前只有一个住房自筹自建成功案例。

虎踞路4号5幢作为南京首个产权人自筹资金改造的楼房,从筹备到入住前后历时近十年。和成都中央花园二期不同,南京该小区翻建费用按照市、区和产权人2:2:6比例分摊,而且它体量小,没有增加容积率,翻建是在“原址、原面积、原高度”的原则上进行的。

虽然没有前例可以参考,

但伍大明觉得这不是一个无法企及的理想,也不是一次冒险,而是可以实现的,“像这种自拆自建的形式,要考虑几个方面的问题。一是升值空间大,二是容积率有增加的可能”。

伍大明认为,让业主、开发商、政府都满意的关键就是容积率的问题,“现在我们小区的容积率是2.0。如果容积率达到2.5以上,那后面就能推动了”。

目前,伍大明正忙着整理两个具体的可行性方案。他认为,后面还有更多挑战,谁主导,怎么拆,怎么建,怎么处理业主临时租房的问题,都要一步一步来。伍大明说:“如果顺利,一两年能动工,四五年后能住上新房。”

这场“试验”能否成功,也是伍大明思量问题。“万一这件事干不成,没动大家一砖一瓦,只不过是咱们多跑跑,多费精力。”

努力五年了,“伍大明们”还在等待着一个新家。

(齐鲁晚报)