

成都老小区欲自拆自建引关注,南京也有类似案例 从筹备到成功入住,历时近十年

记者 李静 王开智

决定自筹自建

南京市虎踞北路4号05幢始建于上世纪50年代,为砖木结构,共有两层24套房,总占地900多平方米。

2013年,小区业主发现房屋墙体开裂、木板腐烂,“岌岌可危”。小区业主张玉延想:农村老房可以推倒重建,城市的“老破小”是不是也可以尝试这样做?

张玉延了解到关于危房消除安全隐患的相关政策,通过危房翻建来改善住房,或许是一条路子,不过当时国内并没有先例。

2014年,小区房屋被鉴定为C级危房。面对着加固改造和危房翻建这两个方案,小区业主达成一致意见——危房翻建。随后,也是最关键的一步,危房翻建必须取得规划许可。当时,市区两级规划部门,都没有审批过这样的规划许可。每一步,都需要产权人签字同意率达到100%。而05幢的产权关系又相当复杂,05幢一共有24套房子、26户产权人,其中有5套房属于产权单位。

近日,成都一老小区计划自拆自建引发关注。记者了解到,国内目前只有一个自筹自建成功案例——南京虎踞北路4号05幢。这栋楼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。

尽管性质有所区别,但南京这起危房翻建案例,或许能够给成都的旧房改造提供一些经验和思考。



小区旧貌



小区现状

从明确责任主体,到厘清产权关系,到整理政策材料,到确认资金来源,这个过程整整花了6年时间。2020年,张玉延作为业主代表,终于从规划部门拿到了项目的行政许可。最后确定,该小区在原址、原面积、原高度的基础上进行危房翻建。2020年7月,危房拆除;2020年9月,启动施工;2022年5月底,在原址上翻建的崭新的两层小楼竣工交付。

十年跌宕起伏

张玉延开始做这件事情的时

候,他知道会很艰难,但是没想到用了近十年时间。“这十年跌宕起伏,就像长途跋涉。”他说。

05幢涉及26户,要推进危房翻建项目,首先需要有一个组织架构。于是,张玉延和业主成立了危房翻建工作小组。工作小组下设资金管理、外勤联络、工程施工等几个小组,每家每户都参与其中。

张玉延说,谁出钱,谁主导,怎么拆,怎么建,这些都要一件一件去解决。翻建费用按市、区财政和产权人2:2:6的比例进行分摊,各产权人每平方米出资不到4000元。

虎踞北路4号05幢居民同意危房翻建,但牵扯到具体的设计方案、翻建费用等问题,业主各有想法,分歧、矛盾不断涌现。张玉延只好一一与业主沟通,最终统一了方案。

张玉延说,专业的人来做专业的事情。“我们不具备法人资格来建房,所以委托了代建单位。代建单位是全权代理人,办理我们危房翻建所有工作,包括房产证的变更工作。”

交房一年还未取得产权证

今年4月9日,张玉延搬进新房。从交房到现在,一年多时间过去了,业主还没有取得房产证。

张玉延告诉记者:“房产证的变更手续,代建单位还没有完成。原因是,101室扩厨房占了公共区域,房产测绘部门无法实测该户实际面积;二是,派出所要将门牌号码重新编制登记;三是,206室至今没有交齐工程款。目前101室的情况已经处理了,但206室的问题还没有解决。”

据新华日报报道,206室虽然没有交钱拿钥匙,却已经破门而入并且装修。记者联系到宁海路街道城市管理部,工作人员回复表示,正在了解情况进展。

在张玉延看来,成都中央花园二期的自拆自建和南京该小区的危房翻建有不少类似之处,“区别就在于是不是原址、原面积、原高度”。

作为南京首个产权人自筹资金危房治理项目,虎踞北路4号05幢也为其他类似的危房治理项目,提供了可借鉴的经验。关于该项目是否可以复制的问题,张玉延表示,从理论上可以复制,但要根据具体情况进行。

编辑:于海霞 组版:刘燕

国寿**传家宝**终身寿险 (万能型 庆典版)
隆重上市

资管新时代 财富新动能

热烈庆祝中国人寿资产管理有限公司成立20周年

中国人寿保险股份有限公司 山东省分公司
China Life Insurance Company Limited Shandong Branch
济南市历下区经十路11001号中国人寿大厦

 **中国人寿**
CHINA LIFE
相知多年 值得托付

报料电话:13869196706 欢迎下载齐鲁壹点 600多位在线记者等你报料

报纸发行:(0531)85196329 85196361 报纸广告:(0531)85196150 85196557 文字差错投诉:(0531)85193436 发行投诉:4001176556 (0531)85196527 邮政投递投诉:11185 全省统一零售价:1元
邮发:23-55 广告许可证:鲁工商广字01081号 地址:济南泺源大街2号 大众传媒大厦 邮编:250014 大众华泰印务公司(大众日报印刷厂)印刷(济南市长清区玉皇山路1678号)