

《海口市扶持老旧住宅区拆除新建自主改造指导意见(试行)》发布

# “双三分之二”业主同意 可申请老旧小区自主改造

## 申请老旧小区自主改造流程

(一) 征得老旧小区区内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二的业主同意,由业主作为改造主体,通过自筹资金或自主对外招商合作,自行实施小区整体或部分拆除重建。

(二) 经所在区政府审查,报市政府审批,列入区政府老旧小区自主改造年度计划;对可在年度内开工建设安置用房的项目,经海口市政府批准,上报省住建主管部门,纳入本年度或下一年度棚户区改造计划。

## 自主改造项目可享这些优惠

(一) 回迁安置部分按拆除的现状建筑面积1.2倍计算,免交市政基础设施配套费,其余部分面积的市政基础设施配套费由规划主管部门按30%收取。

(二) 自主改造项目回迁安置部分房屋的不动产权属初次登记费、不动产他项权利登记费免收,不动产所有权证工本费等其他各项行政事业性收费按标准的30%缴纳。

(三) 对改造安置住房建设用地部分的面积免征城镇土地使用税。对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税以及购买安置住房的个人涉及的印花税予以免征。

(四) 自主改造项目中建造普通标准住宅出售,增值额未超过扣除项目金额20%的,免征土地增值税。

(五) 业主选择货币补偿用以重新购置房屋,并且购房成交价格不超过货币补偿的,对新购房屋免征契税;购房成交价格超过货币补偿的,对差价部分按规定征收契税。业主选择房屋产权调换,并且不缴纳房屋产权调换差价的,对新换房屋免征契税。

(六) 电力、通讯、市政公用事业等企业要对自主改造项目给予支持,有线电视和供水、供电、供气、公交、排水、通讯、道路等市政公用设施,可由相关单位出资配套建设,市政府积极协调相关市政公用事业企业给予缴纳入网、管网扩容等经营性收费的减免。

## 解读

### 1 是否所有的老旧小区拆除新建活动均适用本意见?

本意见属扶持类政策,对符合本意见规定标准的老旧小区且业主按照本意见规定申请拆除新建的自主改造项目,适用本意见享受相关政策扶持;不申请或不符合本意见的其他拆除新建项目,按照相关规定及规划要求执行,不适用本意见。

### 2 如何理解本意见中征得老旧小区两个三分之二业主同意后可申请列入改造试点项目?

此条文是此次修改的主要内容,原文件规定须征得100%业主同意后方可申请列入改造计划。新修改的条文规定,征得老旧小区区内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二的业主同意,可申请列入改造试点项目。主要是考虑到,在改造事项的征求意见阶段,规划条件、设计方案尚未明确,相应的合作改造利益分配无法测算、安置补偿方案无法确定,如征得100%业主同意,需投入较大的人力和财力,将造成前期筹备工作耗时较长和资金浪费。因此,参考《物权法》的相关规定,将申请条件适度下调为经“两个三分之二”业主同意。

### 3 经批准列入改造计划并可享受相关扶持政策的改造项目,是否“两个三分之二”业主同意即可实施拆除新建改造?

“两个三分之二”业主同意改造仅是启动改造筹备的前提条件,如项目经职能部门审查通过,确定了建设规模、内容等规划条件,由于各业主拥有物权专有的合法权益受法律保护,涉及业主与合作企业方的合作协议、土地权属转让等事项,需经每个业主同意。对少数业主不同意改造条件的,可通过司法程序按生效法律文书办理。只有完成上述手续达到100%业主同意或司法裁定后,方可办理土地、规划、施工等报批手续,才能实施拆除新建。

本报讯 海口市老旧

住宅区自主改造试点工作指导意见

自2019年4月发布以来,部分小区业主和社会企业积极响应,其中已有14个小区列入海口市试点项目。在推进工作中,海口市棚户区(城中村)改造联席会议办公室针对业主、社会企业反映的问题及提出的意见,对原发布的《海口市老旧小区自主改造试点工作指导意见》做了部分修改,经公开征求社会及各部门意见,并经海口市政府同意后重新发布。新修改的内容主要涉及两点,一是将文件名改为《海口市扶持老旧小区拆除新建自主改造指导意见(试行)》(以下简称意见),二是将原文件中规定征得100%业主同意后方可申请列入试点项目,修改为经“两个三分之二”业主同意即可申请列入试点项目。

记者 符小霞



海口恒泰大厦小区

## 空调外机滴水致地面湿滑多人摔倒

辖区居委会:将召集小区业主筹集资金,增设空调冷凝水排放管道

□记者 苏钟文/图

本报讯 “小区安装的空调外机太多了,长期往楼下滴水,导致地面出现水垢和青苔,多名行人经过时不小心就滑倒了!”昨日,海口恒泰大厦小区住户林先生拨打本报热线反映此事。

林先生称,由于空调外机长期往楼下滴水,一楼商铺门前的地板上出现水垢和青苔,导致几位过路市民摔倒。“前段时间有个市民到一楼商铺买东西时不小心滑倒,一个指甲盖都摔掉了。要是把人摔骨折,麻烦就大了。”

记者昨日到该小区走访时,一楼部分商铺经营者称,店员经常用拖把将滴下来的空调水拖干净,但水滴不断,问题没有从根本上得到解决,已有好几个市民经过此处时滑倒。另外,空调水滴到铁皮上,影响住户休息。

随后,记者从海口龙昆下社区居委会了解到,恒泰

大厦小区建成已近20年,楼房老旧,目前仅临街的一面墙上就挂着近20户业主的空调外机。由于之前的安装设计限制,空调冷凝水管没有接到业主家地漏或者下水管道,而是直接放置在窗外,导致水滴不断,容易产生噪声。为了解决问题,龙昆下社区居委会工作人员此前曾在该小区张贴告示,建议住户对各家安装的空调冷凝水管进行检查,要求将水管接到地漏或者用水盆接好,但收效甚微。

“我们近日也专门安排工作人员挨户上门,对楼上的住户进行劝诫。有的住户表示配合整改,有的则没有开门。”龙昆下社区居委会相关负责人告诉记者,目前居委会与龙华区综合行政执法大队大同中队执法人员将召集小区业主筹集资金,在一楼商铺与二楼之间的衔接处增设一条管道,增加空调冷凝水的排放渠道,解决空调水直接滴到一楼地面产生的安全隐患和噪声等问题。



海口恒泰大厦小区空调外机滴水致地面湿滑