钱从哪里来 “众口”怎么调 如何防“烂尾”？

来看看别人家小区 是怎么做的

老房有喜

海口12个老旧小区获批自主改造

本报讯 近日，记者从海口市住建局获悉，海口市政府已同意秀英区嘉兴园小区、琼山区海南国兴中学（教职工宿舍区）、美兰区海房新村等12个老旧小区按照相关规定进行自主拆除新建，目前相关工作正在推进中。

这些准备改造的老旧小区，住房条件如何？小区自主改造的进展情况怎样？对于小区改造，业主又持怎样的态度？记者走访了解到，海口美兰区的海房新村小区和秀英区的嘉兴园小区，已有95%的业主同意自主改造小区，改造后业主可按原住房面积搬回小区，改造期间还会发放租房补助，业主不用掏钱就能住上新房。而琼山区的海南国兴中学（教职工宿舍区），同意自主改造小区的业主达到100%。

记者 符小霞 文/图

海房新村小区

嘉兴园小区

美兰区 海房新村小区

建筑使用时间超27年，楼体老化严重隐患重重

位于美兰区海甸二西路的海房新村小区，一共7栋楼233户业主。据业主吴坤昌介绍，海房新村建于1992年，占地面积17506.03平方米，住宅面积共计38405平方米，总户数233户，“小区90%以上建筑的使用时间已超过27年，抗震、消防、建筑质量等均达不到现在的住宅规范要求。”

“A栋和3栋的地基都出现了下沉。”周亚平是海房新村小区5栋的住户，他指着3栋的地基告诉记者，“地基下沉，压坏了埋在地下的排水管道，导致整栋楼的污水管经常出现堵塞、污水回流等情况。此外，地基下沉还给小区的建筑带来了影响。A栋楼梯间的铝合金窗已挤压变形，部分窗户无法正常打开，还出现了玻璃爆裂的情况；楼道内多处墙体的混凝土、批荡脱落，生锈的钢筋外露。”

“小区里的各种设施设备均已老化，消防栓破损严重，已不能使用；小区大门较矮，消防车无法进入。”另一名业主刘先生担心，一旦发生火灾，没有灭火设备，消防车进不来，后果不堪设想。

记者了解到，该小区的发电、配电、蓄水等设施设备和基础配套设施缺失严重，为改善居住条件，2018年，小区业委会成员提出自主拆除改造小区，经过一年多的动员工作，目前233户业主中已有211户签约同意改造，同意率达95%。

业委会牵头，找开发商为业主答疑解惑

申请自主改造前，海房新村的业主提出了很多意见和疑问，“真的不需要业主花一分钱吗”、“回迁面积可否比原来大一些”、“签合同后，开发商把土地卖了怎么办”……

“2017年就有小区业委会成员提出，由于居住环境越来越差，政府出台相关政策后，想召集业主商量自主拆除改造小区。”吴坤昌说，他们前后召开了三次业主大会，考虑到业主的意见和问题，2018年小区业委会找到了君拓投资（海南自贸区）有限公司（以下简称君拓公司）为业主答疑解惑，“小区物业也非常支持改造。在物业的协作下，业委会逐个上门征求业主的意见。”

2018年底，经业主大会同意，与开发商达成意向后，将海房新村小区B栋底层车库用于海房新村小区改造模型扫盘展示、整体规划展示和洽谈办公室及装修材料的展示等，“这样能让业主更透彻地了解小区的改造方案，更直观获悉小区改造后的福利。”

上门讲解了解需求，打消业主心中顾虑

2019年4月，开发商入场后，海房新村小区业委会向海口市住建局递交了自主拆除改造申请，但一开始的进展并不顺利，业主的签约率始终上不去。“小区拆除改造，业主自然是支持的。但是对于政府的扶持政策、早期的安置费用等问题，不少业主并不了解，因此存在顾虑。”吴坤昌坦言，改造时安置费怎么算，回迁面积可否比原先大，工程会不会烂尾等问题，都是业主比较关注的，“因为不知道是不是真的不用出钱，前期很多人都是持观望的态度。”

走访了解了业主们的顾虑后，如何解决居民普遍关心的实际问题，是海房新村业委会首先要面对的一道难题，“通过业委会成员、开发商相关人员上门讲解，了解业主的需要，逐渐打消了不少业主心中的疑虑。2019年开始，陆续有业主表示愿意签订自主改造协议，目前基本达到95%了。”

成立监督小组，房屋建好后业主先选房

吴坤昌介绍，与开发商洽谈的过程中，大部分业主接受一比一的房屋置换和每平方米28元安置费的方案。“业主提出，房屋建好后先由业主选房，房屋建设过程中业主组建监督小组，监督房屋建造时使用的材料、质量等。部分业主提出想增加回迁房屋面积，所以尚未签协议。不过，我们争取在10月底取得全体业主的同意，明年全体业主搬出小区，进行改造。”

琼山区 国兴中学教职工宿舍区

充分听取业主意见，设计方案已修改3次

在获批自主改造的12个老旧小区中，位于琼山区的国兴中学教职工宿舍区，已经征得100%业主同意；而秀英区的嘉兴园小区，同意自主改造小区的人数也达到了95%。

“目前所有业主已同意自主拆除改造，居民正在与开发商协商小区设计方案，具体开工时间未定。”海南省国兴中学副校长王跃灵介绍，他们学校教职工宿舍2018年提出自主改造，经过一年多的努力，截至今年5月份，所有人均签订了改造协议。

“教职工宿舍是1989年建的，已有31年历史，房屋老化较为严重，基本上都是危房，存在墙体渗水、钢筋暴露等问题。截至目前，小区的设计方案已经改了3次，何时开工还不确定。”王跃灵说，因为是楼梯房，一些上了年纪的退休教师上下楼特别不方便，再加上为了满足新入职的教师就近居住问题，校方一直在加紧推进相关工作。

“自主改造真的不容易，最难的是做业主的思想工作。有些老教师住在省外，年纪大了没法为这事儿来回奔波，而且他们对改造没有信心，主要还是担心没结果。好在多次协商下，开发商给出了一个大家都比较满意的方案。”王跃灵表示，目前教职工宿舍区108户已全部同意改建，初步概念已出，打算旧楼拆除后，建每栋15层的新楼，“代建方也已拿出设计方案，大致内容已确定，但仍需修改。”

秀英区 嘉兴园小区

要想推进小区自主改造，历史遗留问题必须解决

位于秀英区海交路与海盛路交叉口的嘉兴园，是名副其实的“三无”小区。目前，该小区已有95%业主同意改造。据小区业委会成员张女士介绍，该小区一共3栋楼，共48户业主，房子建于1993年，至今已有20多年历史，如今老化严重，特别是墙体漏水尤为严重。

2019年小区成立业委会后，与原物业在小区管理问题上没有达成一致，在征得全体业主同意解雇物业后，嘉兴园便成了“三无”小区。“目前是业委会代管小区，去年业委会成员得知政府出台相关政策后，便提议申请改造，已征得95%业主同意。”

“我们小区是一般的商品房，房子的整体结构似乎没啥问题，但墙体是空心的，我们家前几个月想装个热水器都装不上。”该小区A栋4楼的业主张女士说，由于年代已久，房屋墙体受潮严重，有剥落的危险，“顶楼的漏水情况尤为严重，而且我们小区地势低，一下雨水就会淹到膝盖。和开发商的初步商定结果是，小区建好后业主优先选择车位，具体的工期和其它问题还在协商中。”

“我觉得最难的就是要征得100%的业主同意。我们小区有3套房子的产权不明，以前房产证和土地证都在一个本子上，后来通过起诉才过户到个人。那3套房子产权还未过户，目前正在打官司。”说起什么因素会耽误自主改造的进度，张女士认为，这种历史遗留的问题最棘手。

热点问题 Q/A

老旧小区改造那些事 你想知道的都在这！

Q：什么样的老旧住宅小区可进行自主改造？

《海口市老旧住宅区自主改造试点工作指导意见》提到，老旧住宅区是指用地性质为国有建设用地，以居住功能为主，因建筑使用年限久，管网设施老化、建筑质量差、存在较大安全隐患、基础设施缺失严重、宜居条件较差且地块相对独立、产权清晰的城市居住区、厂矿生活区。

具体包括：第一，房屋以居住功能为主，80%或以上面积的建筑建成使用时间超过25年，确需要通过改造满足住宅规范标准、改善居住条件的。

第二，房屋以居住功能为主，居住建筑面积80%或以上使用时间超过15年，且建筑物满足下列条件之一的：1.主要承重构件损坏，房屋沉降，外墙、地坪开裂，房屋长期渗漏水；2.建筑消防设施、安全疏散达不到规定标准、不符合现行抗震设防要求；3.被鉴定为C级、D级危房；4.房屋不满足住宅设计规范强制性条文规定、居住功能缺失。

除此之外，不满足前两个条件，但住宅区整体存在比较严重的综合安全隐患、场地低洼常年涝灾严重或交通及配套设施不全等情形的。

Q：自主改造是否需要居民出资？

海口美兰区人民街道办符主任介绍，老旧小区自主改造，是指老旧住宅区全体业主有意愿，由全体业主作为改造主体，通过自筹资金或自主对外招商合作这两种形式进行改造，“自筹资金需要全体业主出资改造。部分小区想要引进开发商改造小区，则需要满足一定的条件。海口市资规局明确规定，纯住房小区容积率不大于3.5，商业住宅小区容积率不超过4.5。所以，开发商前期也会进行考察，如果小区本身的容积率已经满了，没有盈利点，开发商可能不会入场。”

“对于老旧小区自主改造指导政策，不少业主不太清楚，所以海房新村小区改造前期，街道办相关工作人员也常到小区里为业主解释改造的相关政策。”符主任表示，海房新村拆除改造，是以土地和房屋权益人为主体，引入社会资本参与的改造方式。

Q：想要申请自主改造，如何着手？

符主任介绍，“第一，如果想要改造的小区没有业主委员会，需要成立业委会代表业主实施改造工作。业委会成立后，搜集业主对于小区自主改造的意见，而后对外招商（公开招商或引进招商）。招商成功后，业委会与开发商协商制定赔偿方案，明确赔偿和安置等，应征得专有部分占改造范围内建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意，签下同意改造意向书后，才能到区政府备案立项。第二，正式签订合约，明确业主要选的户型、安置费和赔偿条款等内容，这一步需要征得100%的业主同意。第三，开发商回迁安置房的总体布局、建筑设计方案、户型设计方案应征得三分之二以上的业主同意。”

“最后，何时开工由业主和开发商自行商定。”符主任说，最后建成的房子类型属于商品房，土地流转成出让地，落实到全体业主名下，“前期准备工作主要是由开发商和业主准备，相关部门主要起到监管的作用，以免出现工程后期烂尾，开发商欺诈居民的行为。”

Q：如何防止老旧小区自主改造烂尾？

“我们给出的条件就是承担所有的费用，包括土地租让费，以及近年为小区花过的钱都返还给业主，比如小区加装电梯，开发商将返还加装电梯的费用。”君拓公司海房新村小区自主拆除改造项目负责人杨刚介绍，他们进驻小区后，企业工作人员和业委会一起逐家逐户上门走访，与每户业主普及自主拆除的好处，以及在拆除过程中能享受到的福利，逐渐征得了不少业主的同意。

杨刚说，对于居民普遍关心的房屋建设标准问题，项目投资方承诺对所有房产全部按照商品房建设，小区建成后不设回迁房也不限制区域，由海房新村业主先选房，剩下的房屋再进行销售，“对于居民较为关心的资金问题，项目投资方已经咨询了银行，在业主搬迁前可建立专项账户，将海房新村建设资金一次性全部存入银行，由银行监管、监督，专款专用，定向用于项目建设，每笔款项必须经过业委会同意才能划拨。同时，公开账户让业主随时查账，规避资金断裂导致项目烂尾的风险。”

“这笔钱企业和业主都拿不走，由银行来管控。”杨刚介绍，该项目预计3年完工，赔偿金在足额发放到业主手中后再启动搬迁。安置费的发形式是第一年全部发放，第二年起按季度发放，“海房新村将建设成为现代化智能小区，业主出入通过人脸识别，安装智能节能路灯，业主家中安装110、119报警设备，一键即可报警。”

谈到改造项目的进展，杨刚介绍，目前小区仍有小部分业主未签订置换合约，“2019年刚入驻小区时，业主对于自主改造政策认识不到位，不少业主对进驻企业实力有疑虑。我们经过1年多的努力，与业主反复沟通，让业主相信政府对小区自主改造的决心，向业主证明投资方有实力建设小区。目前，已有95%的业主签订了自改置换合同。”杨刚坦言，小部分业主提出了增加回迁房面积的要求，现在还在协商，所以还未签订合同。