



小区重建的提出者伍大明



小区公告栏挂着“拆旧建新”进展通报

### 自拆自建计划实施陷入困境

“主要难点在于容积率。”在中央花园二期业委会办公室里，74岁的业委会副主任伍大明告诉记者。伍大明是小区重建的提出者，20世纪90年代末，他用30万元买下这里一套最大的240平方米户型的房子，每平方米综合价格大概1000元，他也成为小区第一批业主，“户型好、环境好”，是他看上这里的理由，随着时间推移，房子住得越来越不让人称心。“小区由镇上开发商建造，设计规划跟不上，水电气管网设计不行，质量也不过关。”伍大明称，房屋采用空心预制板加砖混结构，经历地震以后，许多房屋产生了裂缝，甚至部分楼栋沉降开裂，房屋墙壁开裂，下水管网积水……甚至业委会办公室的屋顶，也露出了一条裂缝。

“能不能重建整个小区？”2018年9月，伍大明和业委会主任赵涛写信寻求政府支持。同年12月，武侯区委办公室在网上留言板回复：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。武侯区街道办也称：小区业主同意率95%以上，将规划危房旧城改造。

在伍大明等人的设想中，小区占地面积约20万平方米，容积率为2.0，如果将容积率增加到3.5（1平方米地建3.5平方米房子），拆40万平方米旧房，建70万平方米新房，按照1:1还业主后，开发商还有30万平方米的新房卖，“除成本税费外还是有盈利的，这样才会有企业来投资，业主也不用掏钱。”

在业委会和志愿者的召集下，2019年8月小区第一轮业主意愿同意率达到96.7%。在业委会提交重建申请之后，2019年12月26日，时任武侯区委书记批示：同意纳入危旧房论证，但是业委会并没有接纳危房鉴定，“有安全隐患，但是谈不上。”2020年3月，业委会被告知，因小区属于商品房，不符合棚户区改造政策，“如果要重建，只能原地原图原址重建。就这样，重建事宜被搁置。”

转机发生在一个月后。2020年4月成都发布了《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。“这个文件一二级土地是可以联动，包括留改拆，有20%是可以拆的，针对2000年以前的老旧小区。”小区业委会另一位成员称，这份文件让他们看到一线希望，之后又陆续争取政策。

2021年11月，时任武侯区委书记到小区调研时提出自拆自建模式。“书记提出，因为政府未占地，所以需要业主同意率达到100%，政府才能出规划。那么业委会第一步就是组建拆旧建新小组，动员群众。”伍大明介绍，从2022年3月21日至5月21日，业主同意率达到99.99%，只有3户不同意。

今年5月25日，业委会形成报告提交给晋阳街道办及武侯区相关部门。8月21日，中央花园二期拆旧建新筹备组传来消息，整个进程涉及国土、规划、税务、城建等部门，需要做详细的方案向区市等部门汇报。“目前已有开发商在对接出方案。”伍大明称。

“区委书记来调研时说，我们这边是民生工程，容积率不能高，而且要保证大家套内面积不减少。”业委会另一名成员表示，如果按照2.5的容积率去建设新房，开发商利润不大，重建事宜比较难推动。

### 有业主担忧万一烂尾了咋办

记者曾多次走访该小区，发现多位业主虽已签字同意，但对于重建一事仍有疑虑。

“重建期间大家住哪里？建设周期要多长？万一烂

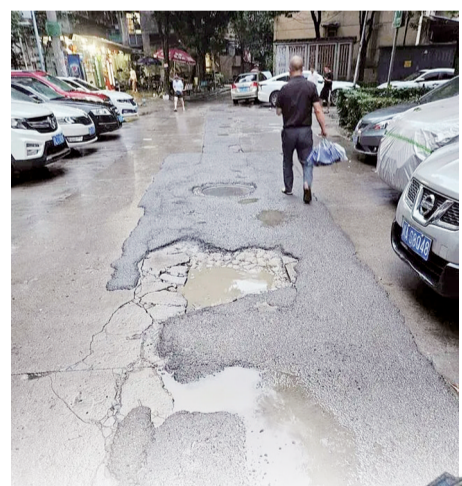
# 开全国先河 成都万人小区 欲推倒重建

- 怎么拆怎么建？
- 居民如何安置？
- 烂尾了怎么办？



作为全国首个欲在原址自拆自建的小区，成都武侯区中央花园二期一直备受社会关注。

中央花园二期建成于1998年，是四川第一批商品房，该楼盘有72栋楼，3295户业主。20多年过去，小区存在部分房子开裂、钢筋外露等安全隐患。2018年9月，中央花园二期业主向政府部门提出“自主更新、拆旧建新”改造意愿。业主们5年两次投票最终达成99.99%的同意率，决定在小区原址开展自拆自建。如今自拆自建进展如何？记者走访该小区发现，多位业主虽签字同意，但还是抱有疑虑——怎么拆？怎么建？居民如何安置？这些都没有明确的方案。更有业主直言：“政府不出面，烂尾了怎么办？”多位专家和业内人士表示，目前看起来，该小区自拆自建的推动工作依然困难重重。



小区路面坑坑洼洼

尾了呢？”住户黄阿姨告诉记者，小区三千多户，要推倒重来，不是一件小工程，不但需要大量资金投入，还需要有相关部门进行监督。“当然，重建后有电梯，我们也能方便很多。”黄阿姨住在5楼，由于上了年纪体力下降，每次外出采购米面粮油，都是尽量购买小袋装的，方便提上楼。

十多年前，黄阿姨和丈夫在此购买了一套160多平方米的跃层房屋，“当时是每平方米2800元。”如今，黄阿姨和老伴都已退休，虽然孩子在成都，但并没和他们住在一起。对于小区自拆自建，黄阿姨表示支持，“要是能重建，我用这套大房子换两套小房子，还能和孩子住在一起。小孩有自己的生活，住一套也不方便，住得近会方便很多。”尽管黄阿姨夫妇同意重建，但他们觉得希望并不是很大。黄阿姨认为，中央花园二期是商品房，并不是农村自建房，拆掉和重建，如果没有政策支持或政府部门牵头，很可能无法推进。

“光签字就签了五年，一直没进展，搞得我们都没信心了。”住户胡先生介绍，去年开始签名时，“业委会提议每平方米业主出4000元。如果100平方米，就是40万元，这笔钱不是每家人出得起的。不少业主本就有房贷要还，如果再添贷款，肯定难以承受。”

记者注意到，在小区公告栏上，小区业委会曾就4000元出资作出改动——对于资金充裕偿付能力强的业主，按照1:1.1比例换新房的，每平方米出资4000元；对于希望降低出资额的业主，可以将增加的0.1和地下停车位变现；对于不想出款又希望住新房的业主，可以将部分产权按现价1.5倍转让给投资机构获得建新资金……

开小卖部的业主张先生是反对自拆自建的人之一。“他们都是被数字砸了头，看着几百万很惹眼，这都是纸面上的。”张先生说，不是他不想提升居住环境，而是这个风险承担不起。张先生称，他在小区只有一套住房用于自住，“要拆的话，我们一家人去哪里住？小孩子上学怎么办？如果附近有一套现房能直接和我换，我肯定换。”张先生认为，自拆自建的风险，必然是自己承担。

### 专家声音

### 商品房自拆自建困难重重

小区能否按业主预期重建？面临哪些困难？记者就此咨询了北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池教授。“自拆自建确实属于全国首例，没有相关经验可以借鉴，目前看起来推动工作困难重重。城市更新、旧房改造，本身难度就很大。”赵秀池认为，没有政府主导、相关政策支持，自筹自建是不可能的。

“项目能否实现业主们的目标，还需要与政府相关部门沟通。将项目纳入城市更新实施方案中，借鉴目前城市更新的一系列资金税收补贴等政策优惠，通过土地肥瘦搭配或容积率调整，引入社会力量，通过一些适老项目、停车场、幼儿园等盈利项目增值收益平衡项目资金。”赵秀池认为，目前老旧小区改造基本是依靠容积率政策实现项目资金平衡，而容积率政策又受制于当地城市规划。在核心区容积率受限情况下，将很难达到预期目标。“特别是在当前情况下，容积率提高也不一定能够解决问题。”赵秀池称。

清华大学中国新型城镇化研究院执行副院长尹稚教授认为，从目前业主们反映的情况看，恐怕像这样上万人的社区完整整地推倒重来，至少从现有信息看依据是不足的。

尹稚表示，社区完全推倒重建至少有几个基本前提：第一，只有危房等级比较高、加固成本远远超过重建成本，才会选择拆除；第二，危房如果被认定确实需要拆除，也得找经济上可行的办法；第三，这么大规模的改造工程，应当需要经过市级审批。

“业主们想不花钱或者少花钱，大概唯一出路是小区的地还有增值空间。这要从城市整体发展来评估，即政府不允许这块地提高容积率，除了给居民1:1.1的回迁房之外，如果能够提升容积率，有更多面积、能够以更高的价格向市场销售，那么对于这个项目改造的参与者来讲，它还是合算的。”尹稚称，如果商品房好卖的时候，这种机会是有的。

据上游新闻、澎湃新闻、红星新闻等

成都武侯区中央花园二期

外墙面一片斑驳



业主指出小区部分房屋有裂缝

