

# 海口扶持老旧住宅区拆除新建自主改造标准降低—— 三分之二以上业主同意 旧住宅区就能申请改造



新海南客户端、南海网、南国都市报10月16日讯(记者 党朝峰)10月16日,记者从海口市棚户区(城中村)改造联席会议办公室了解到,《海口市扶持老旧住宅区拆除新建自主改造指导意见(试行)》已正式对外公布。去年2019年4月,老旧住宅区拆除新建自主改造有关政策公布后,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。

## 享受扶持政策的老旧住宅区,具体包括下列情形:

- (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;
- (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级或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。
- (三)不满足本条第(一)、(二)项条件,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。

## 申请扶持政策,应履行下列程序:

- (一)征得老旧住宅区内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占

总人数三分之二以上的业主同意,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,列入区政府老旧住宅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。

单宗土地权属清晰的老旧住宅区自主改造项目,用地规模一般不小于5亩。允许同一实施单位整合相邻产权清晰的老旧住宅区统一改造,或跨区域对多个产权清晰的老旧住宅区统筹安置、整体测算、按规划要求改造。

鼓励新建项目与相邻自有产权清晰的老旧住宅区整合建设,老旧住宅区对应的建设部分按本意见享受相关优惠政策。

符合条件自主改造项目还可享受市政基础设施配套费、城镇土地使用税、土地增值税等减免,以及电力、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。

## 改造项目住宅容积率原则上≤3.5

确需调整规划的,应对调整规划的可行性进行论证,按程序批准后方可实施。

改造项目住宅容积率原则上≤3.5,涉及商业配套建设的可在3.5容积率基础上按不超过30%上浮。

对因改造难度较大,确需突破上述条件的,由辖区政府报市政府按一事一议处理。

对有条件承接政府需要安排的公用服务设施用房的改造项目,在规划可行的前提下,可适当给予增加容积率,按提供公共服务设施用房的2倍面积补偿。公用服务设施建设完工后应无偿移交给政府相关部门。

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。

涉及分期建设的,实施单位应优先完成回迁安置房建设。未经合法人数业主同意,实施单位不得随意转让、转包改造项目。

## 为何降低申请列入改造试点项目标准?

记者了解到,新修改的内容将文件名改为《海口市扶持老旧住宅区拆除新建自主改造指导意见(试行)》(以下简称“意见”)。《意见》属扶持类政策,对符合意见规定标准的老旧住宅区且业主按照意见规定申请拆除新建的自主改造项目,适用意见享受相关政策扶持;不申请或不符合意见的其他拆除新建项目,按照相关规定及规划要求执行,不适用意见。

针对大众关心的业主同意改造标准问题,记者了解到,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,征得老旧住宅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以上的业主同意,可申请列入改造试点项目。

据介绍,此次降低标准,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,将申请条件适度下调为经“两个三分之二”业主同意。相关负责人表示,“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部分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。只能完成上述手续达到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。

“修改后将做到真正便民、利民。”相关负责人说。值得提醒的是,自主改造项目由于受规划容积率限制问题,在不能满足改造成本与投入资金平衡的情况下,业主或将出部分资金,以分担改造成本,促进项目改造。

## 琼海召开供水价格调整听证会 5万居民生活用水价拟调高

新海南客户端、南海网、南国都市报10月16日讯(记者 苏桂除)10月16日,琼海市召开自来水公司供水价格调整听证会,拟将调整提高市自来水公司供水价格。其中,居民生活用水实施阶梯式水量和水价,阶梯水价按1:1.5:2核定,拟由现行水价1.75元/吨调整为1.85元/吨或1.90元/吨。

听证会上,琼海市发改委就琼海市

自来水公司供水价格成本监审和价格调整方案作说明。根据调整方案,拟将琼海市自来水公司供水服务范围内的嘉积及周边片区,以及博鳌、塔洋、官塘、万泉、潭门、中原等城镇的5.02万户居民、企业供水价格进行调整。

具体拟调整供水价格标准为:居民生活用水实施阶梯式水量和水价,阶梯水价按1:1.5:2核定,由现行水价1.75

元/吨调整为1.85元/吨或1.90元/吨;城镇出租房合表用户由1.85元/吨调整为1.95元/吨;非居民生活用水由2.85元/吨调整为3元/吨或2.90元/吨;特种用水由3.5元/吨调整为6元/吨或5.80元/吨。

听证会上,各与会代表围绕价格调整方案提出了许多意见建议。琼海市发改委将进一步完善水价调整方案,向社会公布执行。

## 海口3.5亿元成功出让 2宗国有建设用地

新海南客户端、南海网、南国都市报10月16日讯(记者 谭琦 通讯员 李小妹)10月16日下午,海口市2宗国有建设用地使用权以挂牌方式出让,分别位于江东新区起步区CBD和云龙产业园,土地总面积为45488.39平方米(合68.24亩),以总价35242.8万元成交。

宗地一,位于海口市江东新区起步区CBD地块A04-12,土地总面积为19277.91平方米(28.92亩),土地用途均为商务/商业混合用地(含地下空间商务用途4000平方米),其中商务金融用地占80%,零售商业用地占20%,容积率≤2.5,出让年期为40年。经竞价,由海口江东新区城市投资有限公司以33735.7万元竞得。

宗地二,位于海口市云龙产业园地块B0404地块,土地面积为26210.48平方米(合39.32亩),土地用途为工业用地,容积率1.0≤V≤2.5,土地出让年限50年。经竞价,由海口美安置业开发有限公司以1507.1万元竞得。据悉,该宗地主要用于开发建设国家高新区降解塑料研发生产平台项目。

## 东方新建改建40间乡村学校公共厨房 解决偏远地区老师就餐难题

新海南、南海网、南国都市报10月16日讯(记者 姚传伟 通讯员 文东雅)近日,在东方市大田镇玉道村玉道小学,经过一个上午的忙碌后,玉道小学的全体教师们在新建成的厨房内吃午餐。数学老师符平告诉记者,学校之前没有专用的教师公共厨房,

他们就在简陋的房间里做饭,每逢刮风下雨时还漏雨,学校的老师们日常就餐非常不方便。

为了解决山区老师的就餐不便的问题,学校的厨房开始动工兴建。建好后的乡村教师公共厨房明亮宽敞,颇具民族特色,厨房里冰箱、空调、电饭

煲、电磁炉、煤气灶、抽油烟机、餐桌及消毒柜等厨房设施一应俱全。

大田镇玉道小学乡村教师公共厨房只是东方实施乡村教师公共厨房项目的一个缩影。据介绍,东方市去年共建设36间乡村教师公共厨房,改建4座乡村教师公共厨房已全部投入使用。