

4月19日  
市区天气

15°C

晴转阴, 南风3~4级, 相对湿度50%~90%, 最低气温12°C, 最高气温17°C。



崂山 晴, 南风3~4级, 13°C~19°C。

黄岛 晴, 南风3~4级, 11°C~16°C。

城阳 晴, 南风3~4级, 13°C~24°C。

即墨 晴, 南风3~4级, 13°C~24°C。

胶州 晴, 南风3~4级, 12°C~20°C。

平度 晴, 南风3~4级, 13°C~24°C。

莱西 晴, 南风3~4级, 11°C~24°C。

4月20日 阴有小雨转多云, 东南风3~4级, 12°C~18°C。

4月21日 多云转晴, 北风转南风3~4级, 10°C~20°C。

海洋预报 4月19日

浪向南, 浪高0.6m, 水温11.3°C。

第一次高潮在01:35, 潮高3.25米;  
第一次低潮在08:19, 潮高1.20米;  
第二次高潮在14:27, 潮高3.70米;  
第二次低潮在21:05, 潮高1.60米。

4月20日浪高0.6增至1.2米, 水温11.7°C。

4月21日浪高1.2减至0.6米, 水温12.0°C。

●开奖

双色球(2024043期)

红球: 04、06、07、14、15、24; 蓝球: 08

福彩3D(2024099期)

1、9、0

排列3(24099期)

1、0、2

排列5(24099期)

1、0、2、5、4

# 他们为何集资4.7亿 将小区推倒重建?

杭州浙工新村500多户居民自筹资金约4.7亿元将小区推倒重建,整体更新费用约5.3亿元,不足部分由旧房改造、加装电梯、未来社区等专项资金补齐。2023年11月28日,改造项目正式开工,小区原有13幢房屋已拆除完毕。按照规划,浙工新村将新建7幢11层的小高层,全部安装电梯,实行人车分流,还配建了地下车库。工程将于2025年底竣工。

一时间,此事引发广泛关注。有人羡慕这种模式,期盼自己的小区早日集资重建。前不久,浙工新村的创新模式“上了户口”——近日,浙江省《关于稳步推进城镇老旧小区自主更新试点工作的指导意见(试行)》发布。《指导意见》明确了相关流程和支持政策。在4月11日的新闻通气会上,浙工新村的案例正式被介绍推广。

政策反馈迅速且积极。这几日,杭州多个老旧小区几乎同时启动自主更新民意调研,不过,相关工作具体开展起来,现实可能会“泼一盆冷水”。总结普遍经验和成熟路径的同时,也要关注浙工新村的特殊禀赋。在自主更新整体思路的指导下,各地老旧小区改造仍要注意因地制宜,切勿冒进和盲从。

## 争议焦点在资金自筹

开工前7个月,关于浙工新村推倒重建,工作组开始入户征求意见,若要项目最终成形,签约率要达到100%。

参考旧房征迁的价格体系,业主承担的改造费用为1350元/平方米,并且保证重建后原地置换的房屋套内面积与原房屋基本相等。若选择不扩大原本房屋面积,75平方米左右的旧房,改造费用大约为10万元。扩面价格为34520元/平方米,最多能扩大20平方米,再加一个22万元左右的车位,一套原来75平方米左右的旧房,最终可改建成105平方米左右的新房,花费约100万元。

10万元到100万元,是浙工新村居民出资的价格区间,500多户居民加起来,共同凑起80%的建设资金。

争议的焦点在资金自筹。“以前认为,住房条件改善应该由政府兜底。”浙工新村所在的杭州市拱墅区朝晖街道党工委委员贾磊说。有人认为新建房扩面部分价格太高。还有一部分投反对票的居民,“年纪大的不愿意折腾,再建好搬回来起码要两三年时间”。

第一轮征求意见过后,同意自筹资金、原拆原建方案的居民占了91%。拱墅区从各个单位各个街道抽调了30多位有群众工作经验的干部,工作人员数量达到近100名,组成攻坚组,重点给居民讲解政策,前前后后共进行了6轮入户动员。

迫切要改建的居民也会劝说仍未签约的居民。不想出钱的居民想等政府征迁。但现实的情况是,常规的征收模式运行至今,政府快要吃不消了。同时,自主更新是一种相对公平的做法。“原拆原建,房屋数量一套不多一套不少,政府不会征用一寸土地,同时给小区增加适当的配套空间,并适当增加停车位。”贾磊说。

很快,签约结果出炉,签约率达到99.8%。仅差一户未签约。已签约的547户居民联名签署申请书,强烈要求启动小区更新项目。这次,浙工新村的改造终于实现。



浙工新村施工现场。

## 30年的C级危房

浙工新村居民提升住房质量的迫切心情,要从30年前说起。早在1993年,浙工新村67幢便被鉴定为“局部严重损害房”。30多年过去了,这已是他们距离推倒危房最近的时刻。

20世纪80年代,浙江工业大学从衢州搬至杭州,宿舍分期分步一幢幢建造起来,最早的一幢建于1983年,最晚的一幢建于2000年。

建筑质量问题让居民苦不堪言:关窗户需要用蛮力才能完成;关防盗门时不时要用到锉刀,切削一点门窗边缘,不然关不拢;不少住户承重墙出现裂缝,最长的有70厘米;沉降的房屋挤压大门,锁芯时时刻刻“变形”中,用钥匙开不了锁,只能爬墙进门……

发现安全隐患后,浙江工业大学作为原产权单位,曾于1998年对67幢进行压桩加固,2000年对74幢进行全面加固,但效果并不明显。后续20年间,浙工新村房屋前后进行了5次鉴定。2014年,杭州启动对全市老旧小区的摸底排查,鉴定结论是,包含67幢、66、64和74幢同样被列为C级(分ABCD四级,D级的危险程度最重)危房。

按照政策,最大可能排除安全威胁的办法是维修加固,居民们无法接受:“房子是加固过的,不论是整体还是局部,结果呢?越加固沉降越厉害,这样的方案根本行不通,到后来一定就是‘把钱丢进了烂泥巴’。”

浙江工业大学曾提出换房,大家也不同意。“学校说别处有一些房子,可以换给我们住,但那里太远,大部分老师都要在本部上课,根本不现实。”

2015年,区里将4幢危房列入“2015—2017三年行动计划”解危名单,提出成片改造的新模式,并向杭州市房管局汇报作为全市首个成片改造试点项目,获得认可。不过摸底调查的结果却让人失望——因为没达到全小区90%同意成片改造的最低启动比例,事情熄火了。

随着时间推移,情绪日益积累,推倒重建的意愿在居民间逐渐统一,“拧成一股绳”在浙工新村逐渐成为可能。这也成为日后实现自主更新的先决条件。

## 7种户型的“积木”学问

2023年4月23日,浙工新村有机更新项目启动。项目84天完成签约,66天完成腾房。居民意见达成相对一致只是小区实现自主更新的基础。推倒重建一个小区,涉及多项政策上的探索和突破。在此之前,政府的相关调研和前期准备工作已进行了近一年。项目启动后,浙工新村成立自主更新委员会。委员会成员由每幢楼推选出的居民代表组成,采取委托政府部门的形式实施项目改造,并参与到提出改造申请、设计户型方案、建设质量监督、优待政策制定等各个环节。

设计单位为浙工新村提供了“定制”服务。设计单位将户型浓缩为7种,提供给居民选择。项目推进过程中,设计单位一度茫然,因为居民需求在变,每种户型需要建造的数量也一直在变,贾磊描述:“和搭积木一样随时调整。”建成后的小区,每套房的面积、架构和居民提交的申请一一匹配。

小区改造期间,居民需在外租房,完成过渡。为配合更新项目推进,政府准备了50多套以保障性租赁住房为主的可用住房,出租给浙工新村年长居民。小区整体竣工后,居民将通过抽签等形式选中房源,之后再支付相对应的款项。去年11月28日,浙工新村正式开始重建。这标志着老旧小区自主更新的模式探索取得阶段性胜利。

不过,“只能说这个试点目前看来成功了。”贾磊很谨慎,“相似路径是否其他小区也能走得通?还是未知数。”

4月11日,浙江省建设厅就《关于稳步推进城镇老旧小区自主更新试点工作的指导意见(试行)》召开新闻发布会,提出通过推进城镇老旧小区改造自主更新试点工作,引导群众从“要我改”到“我要改”,按照提出项目申请、制定更新方案、组织审查审批、开展施工建设、组织联合验收等步骤实施,并明确可适当增加居住建筑面积、增配公共服务设施等。

什么是老旧小区自主更新?1年前,贾磊刚跟居民进行沟通时,只能用“原拆原建、自主筹资”等笼统的方式解释;1年后,他已经能提出明确定义——以居民自我申请、自我要求及委托政府提供服务的方式进行城市更新和住房改造。

试点和探索的意义在这一刻清晰起来。接下来,一批多种类型的自主更新模式案例将在浙江乃至全国多点开花。

据央视网