



548户居民自筹4.7亿元重建“老破小”

杭州浙工新村改造项目调查

□ 本报记者 王春
□ 本报通讯员 吕佳慧

548户居民自筹资金4.7亿元,把“老破小”改成“电梯小洋房”?

近日,浙江省杭州市拱墅区的浙工新村小区搞了个“大事情”,一时之间引得社会大众对此议论纷纷,话题不断。

浙工新村位于杭州市拱墅区潮王路,是建于20世纪80年代的老小区,地段良好,交通发达,但房龄太高,房子又旧,存在许多安全隐患。

2023年8月,小区内548户居民自筹4.7亿元资金,下决心对浙工新村进行改头换面。过去,对于老旧小区而言,拆迁或许是常见的改造方式,而浙工新村却采用了原拆原建的模式,由政府投入、政府补贴,是浙江第一个城市危旧房有机更新的试点项目。

在浙工新村改造的过程中,存在着哪些困难和问题?有哪些经验值得借鉴和推广?对此,《法治日报》记者展开了深度调查。

老小区改造困难多

2月20日,天空下着蒙蒙细雨,记者来到浙工新村施工现场,看到四周都被绿色钢板围挡着,塔吊、卡车和挖掘机同步作业,各种机械碰撞的响声回荡在这片空地上。

年前刚来时,这里还是一片平地,如今已经开始陆续进行各种施工项目。在围栏外,记者遇到一位年轻工人小高。他告诉记者,目前浙工新村正在进行桩基施工和地下室围护工程。

在去年11月正式施工前,浙工新村还是由14幢多层楼房组成的“老破小”,其中最早的一幢单元楼建于1983年,其余13幢均建于2000年之前。在多年前,浙工新村中的4幢房子就被判定为C级危房。

“之前遇到台风天气,社区的人就会组织我们出去住宾馆。”在“危房”居住多年的浙工新村老业主、94岁高龄的浙工大退休教师鲍老师告诉记者。

在浙江,像浙工新村这样隐藏在城市中心,经过岁月的洗礼变老、变旧甚至是成为危房的小区还有很多。

嘉兴平湖市的银都景观小区,是个有着20多年历史的老小区。因路面狭窄,地砖陈旧,居民滑倒和车辆剐蹭的事故时有发生,居民们也常向小区物业公司吐槽和抱怨墙面漏水、停车位不够;金华金东区东关老旧小区内的小区建于20世纪90年代,是典型的老旧区块,楼道“牛皮癣”,空中飞线,基础设施陈旧、停车难车乱等“顽疾”长期困扰这里的1000余户居民;台州黄岩区的9个老旧小区,由于建造年代久远,出现外墙瓷砖脱落、道路破损、路灯损坏、停车难等诸多问题……

普通房屋的使用年限为50年,随着时间推移,房屋必然会出现老化、危旧,对居民的生活起居造成消极影响。因此,老旧小区改造重建,成为一项备受关注的民生工程。

然而,改造并不是给斑驳的墙壁重新刷上油漆,也不是把老建筑一拆了之那么简单,而是对水电路、管线、管网的全面改造,还要加装电梯,配建停车设施、养老设施等。由此可见,其成本投入是非常高的。

同时,由于涉及众多业主的利益,旧改过程中的协调工作并没有那么容易展开,整个项目甚至可能因为部分业主的反对而停滞不前。

浙工新村的重建,就是一个典型的例子。早在重建之前,浙工新村就因危房问题受到过不少关注。2015年,原杭州下城区政府就曾提出过对浙工新村所在区域的危旧小区进行推倒重建,但由于各种原因,后续不了了之。2018年,针对浙工新村的危改问题还进行过一次“入户民意调查”,最终因为同意率未达90%,重建计划再度被搁置。

8年来,重建计划几番被提起,却又几度被搁置。直至2023年5月,杭州发布《全面推进城市更新的实施意见》,要求针对危旧楼房、老旧小区,既有住宅片区等落实安全隐患消除、功能设施完善、居住品质提升。同年,“浙工新村居民主体的城市危旧房有机更新(试点)项目实施公告”发布。

由此,浙工新村成为浙江省内首个采取自主更新模式进行重建的危旧房小区,顺利开启了改造之路。

改造责任主体转变

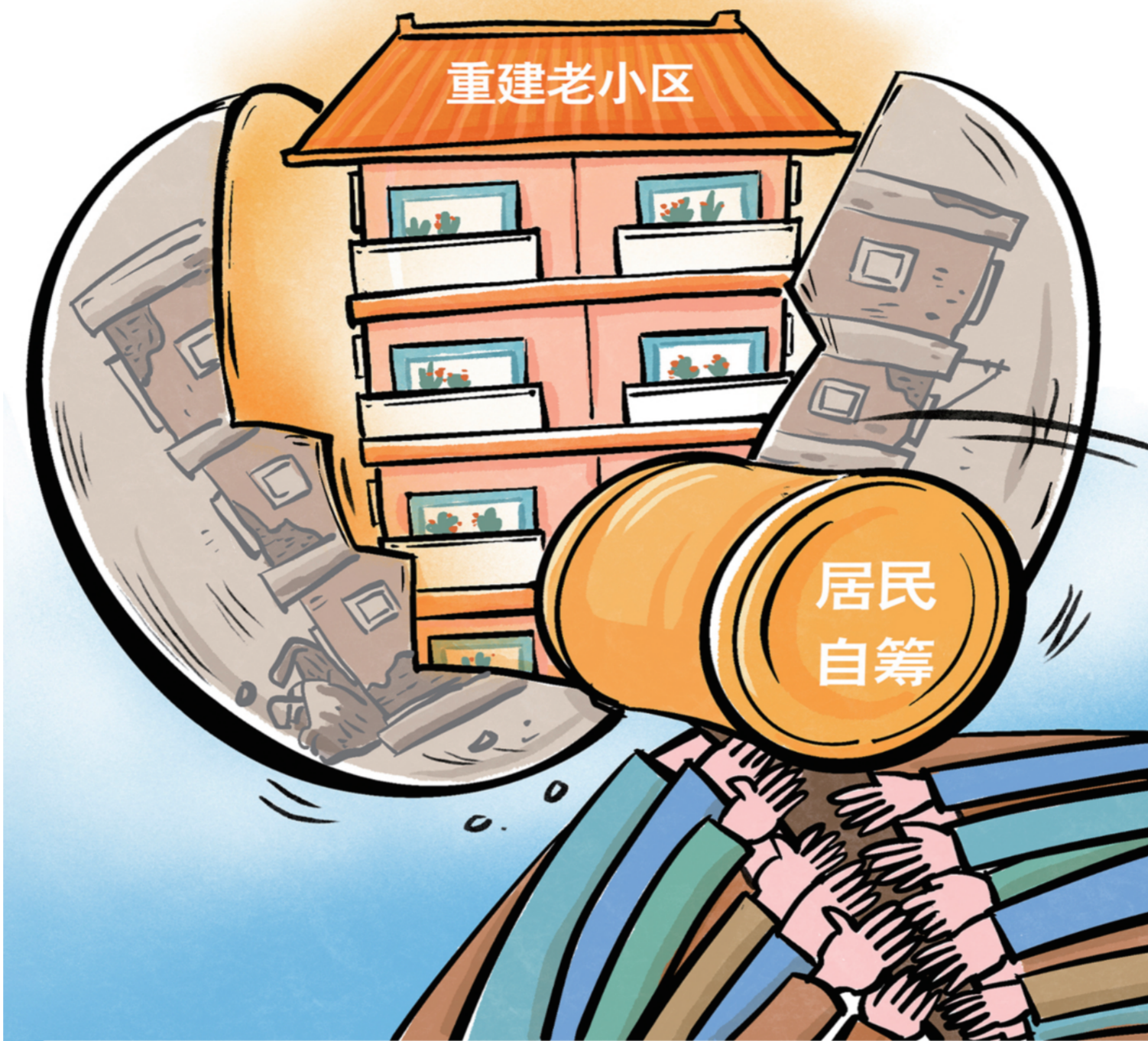
老小区想要成功改造,离不开业主们的统一支持。

早年间,拆迁是较为常见的老旧小区改造模式。在很多人的刻板印象中,拆迁不仅不用掏钱,还有钱赚。

对于近年来兴起的“原拆原建”“有机更新”模式,很多人都持质疑态度,不愿轻易尝试,因此一些老旧小区改造失败例子时有发生。

温州蒲鞋市街道的双井头新村,几年前就被鉴定为危房,是温州市比较老的一批小区。2021年5月21日,蒲鞋市街道组织召开小区改造居民意见征求会,最终因部分居民不愿意支持,这批小区的原拆原建计划被迫终止。2022年,浙江宁波海曙区一老旧小区因居民同意收购意愿未达到100%,拆迁改造计划被迫中止;同年,浙江嘉兴的金都景观老小区在改造时,因低层住户不同意加装电梯,也引发了一些风波。

反观浙工新村的重建试点项目,从立项到实际



开工,仅用了3个多月的时间。

根据公示,浙工新村业主承担的改造费用为1350元/平方米,打个比方,一套80平方米的旧房,改造成本为10.8万元,如果业主没有购买车位和扩充面积等其他方面的需求,只需支付10万余元,就可以获得一套新房。

通过咨询“贝壳找房”的中介,记者得知,目前浙工新村所在地区的二手房成交参考均价为每平方米3.2万元至3.4万元,相比之下,浙工新村的业主们只需承担改造费用就能得到一套新房,无疑是划算的。

当然,如果加上面积补差和置换增加的面积及对车位的需求,支付金额就要往上走,往往高达几十万元,为此很多居民不愿承担这笔费用。

作为浙江第一个城市危旧房有机更新的试点项目,浙工新村的改造模式似乎过于“新潮”,一时之间也让部分业主无法理解和接受。

2023年6月启动重建签约期间,一些业主因对自主承担改造费用存在质疑,对政策、后续居住问题存在顾虑,没有选择立刻签约,6月22日,签约率为85.4%。随后4天内,仅签约了28户,浙工新村的重建计划似乎再度遇到瓶颈。

“一开始,我就是不同意的那一批人,主要是我年纪大了,不想搬来搬去的,多麻烦呀。”86岁的浙工新村业主义胡奶奶也是浙工大的退休教师,起初她对重建这事儿并不乐意,但周围的很多老邻居倒是持支持意见。

“这次情况与之前不太一样,群众希望重建的呼声更强烈,配合度也更高。”朝晖街道党工委书记李翔坦言,此次“破冰”的难点不在主观意愿,“一些没有签约的住户其实也同意重建,但确有现实困难,对搬迁还有顾虑。”

为推进签约进程,拱墅区按照“一幢楼一代表”成立居民代表自愿有机更新委员会,由13名代表配合开展意见收集、沟通协调等工作,连续发起6轮的入户走访。

“针对存在政策疑虑、遗留问题等的重点住户,我们联动法律服务机构、基层调解团队上门服务,从区内房源调剂到帮助搬家,能想到的都做到了。”李翔说。

胡奶奶告诉记者,当时社区工作人员和她熟悉的老邻居们一趟趟地上门给她做工作,帮她算账,还耐心细致地讲政策、摆道理,时间久了,胡奶奶也同意了。“政府搞建设是为了老百姓嘛,所以最后我还是同意了。”

在街道社区和居民代表们的积极推动下,浙工新村的重建得到了绝大多数居民的信任和理解。

历时84天,浙工新村的重建签约率在当年6月底达99.82%,重建项目被一致通过,浙工新村也正式踏

上“重生之路”。

据了解,整个小区的更新费用约为5.3亿元,其中居民自筹资金大约4.7亿元。548户居民积极出资,承担了大部分费用。

以往的旧改或拆迁,一般都是由政府出钱兜底,而浙工新村的有机更新则采用了居民自主的模式,主要出资人和责任主体都是居民。

浙江大学公共管理学院副院长、浙江大学中国新型城镇化研究院院长张蔚文接受记者采访时表示,浙工新村自主更新由居民出资,担任改造责任主体,不但体现了以人为本的城市治理理念,也减轻了政府的负担,提高了社会运行的效率。

张蔚文认为,浙工新村内的居民大多是浙工大的退休老教师,相互熟识,形成了熟人社会,居民之间容易达成共识,采取集体行动。浙工新村居民们成为改造的责任主体后,自发组织配合政府进行规划、建设,在一定程度上能够避免或者减少冲突,对于城市稳定发展、更新有着重要的推动作用。“对这类人社区形态的小区来说,由居民出资,担任责任主体的改造模式具有一定的适用性。”

政府积极牵头引导

除了居民自身的努力外,政府的支持,也是浙工新村这类老旧小区能够顺利进行重建的重要原因。

为全面推进城镇老旧小区改造工作,近年来,浙江省人民政府深入贯彻落实《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》,结合浙江省实际,提出关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见,其中优先提到了建立改造资金合理分担机制,不但要加大财政资金支持,还要引导小区居民出资,吸引社会力量参与,同时,要强化基层治理,发挥小区关联单位和社会力量的作用。

去年5月,杭州发布《全面推进城市更新的实施意见》,明确加快推进危旧房改造工作,全面推进老旧小区综合整治改造的具体任务。

拱墅区政府积极响应,在浙工新村重建项目中扮演引导、牵头的角色,联合社区力量,对居民出资一事进行循循善诱。

拱墅区委充分发挥党建引领统筹机制,围绕改造方式、户型选择、交付方式、装修标准、车位需求等方面开展了20多次走访调研;在腾房阶段,朝晖街道为居民提供拍摄全家福、搬家志愿服务等暖心服务,并安排小区专员、党员群众骨干与142名85岁以上老人结对,并提供个性化过渡方案,满足群众日常居住需要的同时,提供精细贴心服务,真正把工作做到点子上,做到群众心坎上。

2月22日,记者来到距离浙工新村仅九百多米距离的潮王人家小区,这里绿化面积大,儿童游乐设

施、锻炼器材、橡胶篮球场等现代化设备一应俱全,环境品质良好,一部分浙工新村业主在重建项目启动后便被安置在了这里。

走入其中一栋单元楼内,记者敲开了浙工新村老业主、退休近40年的鲍老师的家门。据鲍老师回忆,当初自己是最早一批同意签约的业主。“这次重建是政府牵头的,街道、社区的人上门谈了好几次,问同不同意,扩大多少面积,然后签约、评估补偿……像我们年纪大的,租房子太不方便了,(政府)就把这边空房免费给我们住。”

鲍老师还称,在她所住的这栋楼内,还有很多跟她一样从浙工新村搬出来的老邻居,有些还是她在浙工大教过的学生,现在也是退休教师。

去年9月,鲍老师和其余47户年纪较大的居民就近安置到了潮王人家小区,另有500户腾退搬离了别处,在过渡期间由政府发放临时租房补贴。

鲍老师目前住在二楼,房子是两室一厅,采光和朝向都不错,面积也有91平方米,出门就有电梯,她时常乘坐电梯上楼去找她的学生们串门聊天,大家都生活得非常开心。

浙工新村的重建项目,预计2025年年底竣工,2026年就可以交付。从改造方案上来看,原先的14幢老楼房将由7幢11层的住宅小洋楼代替,不但全部安装上电梯,还建了地下车库,添加了绿化景观、公共设施等,环境变好了,居民们的居住条件水平也将大提升。

“我这张老床,是搬过来就带着的,特别结实好用,等浙工新村建好了,我还要带着它再搬回去。”在卧室里,鲍老师拍着她的木板床乐呵呵地说。

目前,浙工新村其余的547户居民也都跟鲍老师一样,在热切地期待着。

“浙工新村的有机更新非常具有借鉴意义。”2月21日,浙江大学公共管理学院教授、公共政策研究院首席专家徐林接受记者采访时说,浙工新村项目走出了“居民主体、拆改结合、资金平衡”的新路,改变了过去完全由政府推动的局面,形成“居民投入、政府补贴”的共建格局,使得居民、政府均获益;居民改善了居住环境,提升了房屋价值,政府也获得了城市面貌、品质的提升。

徐林认为,像浙工新村这种城市危旧房有机更新的情况以后还会广泛发生,有机更新将会代替房地产式开发成为一种新的、重要的城市建设方式,与城市未来的发展方向十分贴合,能够进一步推动城市品质的提升。他建议,未来此类更新可采用“居民委托、政府服务”模式,即居民达成一致,完成筹资,委托政府统筹方案设计,政策供给,申报审批、工程安排,全程监管等,使城市更新可持续。

漫画/高岳

□ 本报记者 韩丹东
□ 本报实习生 王 晶

2023年11月底,广东广州的15岁小初和朋友在一家专门打孔的店铺打了肚脐钉,但过了一段时间后,小初发现打孔的地方出现化脓现象,且打孔的周围一直泛红,而店铺负责人称属于正常反应。

到医院检查后,医生告诉小初,伤口化脓是因为打孔以后没有采取正确的防护措施,这让小初觉得很委屈,因为当初打孔师傅并没有明确告知该如何防护。

近年来,像小初一样热衷于打孔穿钉戴环的未成年人不少。

觉得身边哥哥姐姐们的打扮十分潮流,小初一一直很羡慕他们,跟小初关系好的一个姐姐,在14岁生日那天给自己打了一个唇钉,后来每年生日都会为自己打一次孔,或戴环或穿钉。她告诉小初:“打孔其实一点都不疼,而且打孔这个事情让自己看起来很帅气。”

去年,小初终于在暗下决心,在朋友的陪伴下打了人生第一个孔。

同样,江西上饶14岁的李雪(化名)在一次聚会中与朋友玩游戏,输了后按照之前的约定,在路边的文身穿孔店里给自己的舌头上穿了一枚金属钉。几天后,她感到舌钉下方的嘴唇有些松动,于是自行将舌钉拧紧,可没多久,她就感到舌头疼痛不适,自己想了很多办法却无法取出,非常害怕,就告知了父母带她去了医院。

李雪的父母告诉记者,他们来到当地的口腔医院,医生进行了局部麻醉才将舌钉截断取出,且伤口有些发炎,内服外敷了一段时间的药才康复。之后,李雪挨了父母的批评,并且很后悔。如果再晚点治疗不仅会感染,而且还会留下难以消除的痕迹。

今年15岁的天津女孩周莉莉(化名),家里父母都是做生意的,因此常年不能陪伴身边,周莉莉平时也很少和父母沟通,从小就喜欢跳舞的她,喜欢看女团跳舞,自己也经常“泡”在舞蹈教室里,当看到自己喜欢的明星打了肚脐钉和鼻钉,便萌生了“学习她们”的念头。

于是,周莉莉在家附近找了一家文身穿孔店也打了个肚脐钉,她认为这样穿着舞蹈服跳舞会更加好看。

打完肚脐钉后,她觉得打孔的位置有些痒,一开始也没在意,可没过几天,肚脐钉附近的皮肤开始泛红、隐隐作痛,父母知道后将她大骂一顿。其后,她在医院治疗了一个多月才康复。

记者走访发现,大多数打舌钉、唇钉的店铺都在门口或柜台上张贴了“不向未成年人提供文身、打舌钉等服务”的标语,很多商家在提供此类服务前也会询问消费者是否成年。不过,也有一些店主直言:“虽然大部分时间通过检查身份证来看消费者是否已成年,但有时候忙不过来也无法百分之百确保,更何况有些人为了赚私钱而‘坏了规矩’。”

当记者询问打孔会给身体带来什么伤害时,广西南宁的打孔师傅何兵告诉记者,“打孔确实会给身体带来一些危害,而且个人体质不同伤口愈合程度也不同,穿孔其实是用针给身体穿一个孔,再把不同材料的装饰物穿进去,一般伤口都会出血,后期保养不好的话容易发炎化脓。”

陕西西安的一名打孔师傅苏苏告诉记者,不同身体部位的打孔疼痛感是不一样的,像舌钉的疼痛感就会超过唇钉,贯通的钉子会比竖打更疼,尤其是在恢复期时特别疼,“一些成年人都不受这种疼痛,打孔之后天天往店里跑说自己后悔了。”

苏苏说,如果打孔时间短还可以恢复,但如果时间很长或者经过扩孔,那么会留下永久的痕迹,再难恢复。

李女士是天津蓟州区一名高中生的家长,也是一名教育工作者。她认为,在身上打孔只是一种行为上的叛逆,并不存在审美熏陶,如果想表达某种倾向或个性,可以通过衣服和配饰,没必要用打舌钉唇钉等形式。相关部门应该对提供打舌钉、唇钉等服务的店铺进行规范整顿,防止未成年人在上当受骗。

李女士认为,家长也应该心平气和和孩子沟通,平时注重健康的审美熏陶,引导孩子用更有意义的事情显示实力和个性。某互联网公司HR告诉记者,该公司的文化是自由开放的,并不会因为来应聘的人打了“舌钉、唇钉”而拒绝聘用他,但如果是需要日常见客户,需要和不同客户接触沟通的职位,还是会考虑员工的形象,如果打孔的部位太过明显,将考虑不予录取。

据了解,我国对未成年人文身这一问题已有相关规划,2022年6月,国务院未成年人保护工作领导小组办公室印发《未成年人身心治理工作办法》(以下简称《办法》)明确规定,任何企业、组织和个人不得向未成年人提供文身服务,不得胁迫、引诱、教唆未成年人文身。专业服务机构以及提供文身服务的医疗卫生机构(含医疗美容机构)、美容美发机构,社会组织应当在显著位置标明不向未成年人提供文身服务,对难以判断是否是未成年人的,应当要求其出示身份证件,但对未成年人打孔穿钉戴环还没有明确的文件规划,只是靠打孔店铺的职业操守和家庭学校的监督。

对于未成年人在自己身体上打孔穿钉戴环这一问题,厦门大学法学院副教授姜孝贤告诉记者,从客观行为上来看,打唇钉、舌钉等行为,社会对其亦具有广泛的负面评价,属于预防未成年人犯罪法中的“不良行为”,因而应当将打唇钉、舌钉等行为共同纳入治理范畴,积极采取措施,保护未成年人健康成长。

北京筠永律师事务所主任张敬辉则认为,家庭和社会对未成年人都负有教育和保护的义务,应“疏”“堵”结合,保护未成年人身心健康。未成年是无民事行为能力或者限制民事行为能力的人,打孔穿钉戴环已明显超出未成年人的理解和理性判断范围,应予禁止。

在姜孝贤看来,未成年人保护法虽然并未明确规定禁止未成年人打孔,但社会主流观点认为,打孔有害未成年人个人以及社会群体,有悖于未成年人保护法中“最有利于未成年人原则”,属于预防未成年人犯罪法中未成年人“不良行为”范畴,因而有必要加以规制。

未成年人身上打孔穿钉戴环谁之过?

专家:应将此行为纳入「不良行为」治理范畴