

# 浙江出台全国首个省级层面指导意见 居民自主更新城镇老旧小区有规可依

当前,浙江常住人口城镇化率已达74.2%,高出全国平均水平8.04个百分点。自2019年国家启动新一轮城镇老旧小区改造工作以来,全省已累计开工改造5550个老旧小区,惠及居民176.4万户。

近日,省住房和城乡建设厅、省发展改革委与省自然资源厅联合印发《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)》,今年5月1日起正式试行。这也是全国首个推进城镇老旧小区自主更新指导意见。

《指导意见》的一大亮点是自愿、自主,住宅小区可成立业主自主更新委员会或授权业主委员会,在广泛征求业主意见基础上自愿提交更新申请。

## 强调群众自愿和政府统筹

要求试点所在地地方政府制定自主更新试点相关政策和条件(如住宅扩面比例等),并加强对自主更新项目的审核,经县(市、区)政府审核通过后纳入更新计划后方可实施。

住宅小区可成立业主自主更新委员会或授权业主委员会作为自主更新实施主体,在广泛征求业主意见基础上自愿提交更新申请。

自主更新实施主体根据当地政策和条件,组织编制更新方案,包括组织方案(明确项目建设代理方案和代理人)、资金筹措、产权处置、项目设计等内容,由业主共同做出实施决定。

## 强调流程优化和部门监管

坚持因地制宜、“一事一议”《指导意见》要求县(市、区)政府按照因地制宜、“一事一议”的原则,明确试点项目审查审批流程。

推行联合审查

城市政府可授权建设部门牵头组织发展改革、财政、自然资源、园林绿化、公安交通等有关部门和属地街道(乡镇)进行联合审查,各相

关部门可根据联合审查意见直接办理相关许可审批手续,并衔接浙江省投资在线审批监管平台。

规范施工监管

取得联合审查意见和相关许可审批手续后,由项目建设代理人申请办理建筑工程施工许可,并纳入工程质量安全监管程序。

组织联合验收

施工建设完成后,城市政府可授权建设部门组织相关部门和属地街道(乡镇)开展联合验收,验收通过并完成竣工验收备案后,向不动

产登记部门办理不动产登记。

## 强调政策推动和服务保障

加强政策激励

按照地方政策规定,可适当增加居住建筑面积,增配公共服务设施;

增加的住宅面积、服务设施面积,可通过移交政府作为保障性住房、公共服务设施等方式用于冲抵建设成本;

可以申请使用其名下的住房公积金,可减免城市基础设施配套费、经营服务性收费等相关费用。

通过这些政策提高居民开展自主更新的积极性。

优化技术标准适用

明确在保障公共安全的前提下,更新改造中对建筑间距、建筑密度、绿地率等无法达到现行标准的,可通过技术措施以不低于现状条件为底线进行更新,并鼓励按照存量更新要求对相关规划技术规范进行适应性优化完善。

加强服务保障

明确对老年人、特殊困难群体等做好服务保障,守牢民生底线;

明确文物保护单位、历史建筑等历史文化遗产应严格落实相关保护修缮要求,守牢保护底线;

明确加快消除住房和小区安全隐患,建立健全老旧小区自主更新项目应急处置机制,守牢安全底线。

下一步,浙江将迅速推动试点扩面,力争加快形成一批多种类型的自主更新模式案例,逐步完善城镇老旧小区自主更新的政策和标准体系。同时,鼓励地方创新制定政策和技术文件。

## 政策解读

这份指导意见对广大老旧小区而言意味着什么?自主更新是否成为今后老旧小区更新的主流模式?浙江为何要喝头口水?近日,省建设厅党组成员、副厅长姚昭晖接受了潮新闻记者专访,并就一些热点问题进行了权威解读。

## 既是一种现实倒逼也是主体责任落实

自主更新相比以往的征收,一个很大的不同点是工作的出发点和资金来源上的区别。根据《民法典》第一百一十七条规定,“为了公共利益的需要,依照法律规定的权限和程序征收、征用不动产或者动产的,应当给予公平、合理的补偿。”“征收”的目的是“为了公共利益需要”征收不动产,并给予房屋所有人公平、合理的补偿。而“自主更新”则是在政府的引导支持下鼓励房屋所有人对老旧建筑进行更新改造,其资金来源原则上由产权人按照建筑面积比例承担。

“产权人出资自主更新,客观上也是一种现实需要。”姚昭晖提供了一组数据:浙江老旧小区数量庞大,2000年以前(含)的城镇房屋有72.12万幢,1990年以前(含)的城镇房屋有20.85万幢。虽说有很大一部分通过旧改提升了居住环境,但是也有大量建造年代久远的房子由于当时建设标准较低,再加上存在失修失管等问题,单纯的环境改造提升无法解决老旧小区危旧住宅的解危难题,必须要拆除重建。

“与此同时,自主更新也是房屋安全主体责任的依法落实。”2017年7月28日,浙江省人大常委会颁布实施了《浙江省房屋使用安全管理条例》,明确规定,“房屋所有权人为房屋使用安全责任人”,承担“按规定对房屋进行安全检查和修缮、维护,及时排除安全隐患和对危险房屋采取维修加固、拆除等解危措施”等责任。制定老旧小区自主更新政策,推进老旧小区自主更新,可以探索单元式多业主的老旧小区住宅更新的有效路径,有利于落实房屋所有人法定维护更新责任,推动城市的可持续发展。姚昭晖说,只有厘清了这一法律关系之后,才能更好地去理解自主更新的实质。

## 浙江已有成功案例 相关经验值得借鉴

全国首个推进城镇老旧小区自主更新的指导意见为何出现在浙江?“浙江人向来敢为人先勇于改革,在自主更新这件事上也不例外。事实上,在指导意见出台之前浙江已有两地进行了先行探索,也

取得了成功,为指导意见提供了宝贵的实践经验。”姚昭晖说。

杭州拱墅的浙江新村,因去年成功走上自主更新之路而广受社会关注。小区548户业主自筹腰包5亿元(含扩面部分及车位购买价),在原址上动工重建电梯洋房,计划于2025年底之前竣工。而更早之前的衢州江山的永安里小区,一期于2017年9月在全省率先启动自主更新,2022年1月竣工,如今小区364户业主大多都已经入住,享受到了自主更新之后居住环境的巨大提升。

翻开指导意见,可以看到这两个成功案例相关经验的很多影子。比如关于资金来源,两个小区新建建筑容积率都有了提高,也就是会新增建筑面积,用来冲抵一部分建设成本,以此减少业主的负担。又比如关于自主更新的流程,也同样借鉴了这两个小区的一些经验和做法。

“省领导非常重视自主更新这件事,先后多次作出批示、召开专题会议,还经历了多个部门的多轮讨论修改、公开征求意见。指导意见从酝酿到出台,前后仅用了半年左右。”姚昭晖告诉潮新闻记者,一项创新之举在这么短的时间内完成,实属不易。

姚昭晖告诉潮新闻记者,住建部也很支持浙江出台指导意见,有关领导明确要求派专人前来调研。

## 因地制宜推进试点 自主更新利国利民

“自主更新是新生事物,没有现成答案,需要各地因地制宜进行探

索。指导意见出台,本身就是表明了政府部门的一个态度,鼓励和支持老百姓自主更新。”姚昭晖说,今后浙江自主更新“有章可循”,也明确了一些流程和支持政策,比如该由谁提出申请、如何申报、容积率如何调整等等,就可以少走很多弯路,推进速度自然也就快起来。

“城镇化进程进入中后期之后,城市建设发展已经逐步进入存量时代。在这样的背景下,今后老旧小区自主更新将会越来越普遍,甚至会成为一种重要模式。接下来,要通过更多试点产生的示范作用,引导群众从‘要我改’到‘我要改’。”姚昭晖说,比如在衢州江山永安里一期的示范引领下,二期已经重建,三期自主更新也正在谋划。

此外,姚昭晖也指出,指导意见也充分体现了因地制宜的原则。“每个小区的改造条件不同,每个地区的房价也不一样,这就决定了不能搞一刀切。比如说容积率,指导意见明确可以适当提高,但是具体可以提高多少,并没有限定值。这也是为了给各地留下一定的政策弹性空间。”姚昭晖说,要鼓励各地因地制宜制订符合当地实际的自主更新方案。

此外,如果放在一个更高的格局上来看待自主更新,这其实是一个多赢的局面。

“于居民个人而言,自主更新可以快速推动居住环境全面改善,满足居民精神需求和乡土情结。于国家而言,自主更新可以有效拉动内需,在当前的经济环境下可以说是住房领域的‘旧换新’,并推动城市建筑可持续维护更新。”姚昭晖认为。

“在推进老旧小区自主更新过程中,我觉得还要考虑到一些特殊困难群体。对这些人怎么办?一定要体现政策温暖。”姚昭晖说。

(来源:浙江发布微信公众号、潮新闻客户端)

## 我区首批食品安全“百姓点检”便民服务点挂牌成立

# “百姓点检”升级 食安“了如指掌”

本报讯(记者 缪珊珊 通讯员 杨青)“百姓点检”升级版来了。日前,在沈家门西大市场和东河市场的检测室,我区首批食品安全“百姓点检”便民服务点日前挂牌成立。市民通过便民服点点点检食品,动动手指便可随时随地查询检测结果。

当天,区市场监管分局还在沈家门西大市场开展了食品安全“百姓点检”进市场活动,对全新升级的“百姓点检”功能及新挂牌成立的便民服点进行宣传推广。现

场气氛热烈,不少市民积极参与,主动送检了芹菜、生菜等各类菜品,充分感受到“百姓点检”服务的便捷与高效。

“虽然各市场内早已设立检测室,‘百姓点检’活动也持续开展了一定时间,但市民主动参与检测的意识并不强。”区市场监管分局质标科副科长戴行君介绍,以往检测室主要是市场内经营户按规定送检,而市民对检测室的了解和使用频率相对较低。

为了充分发挥检测室的作用,

区市场监管分局不仅挂牌成立了首批食品安全“百姓点检”便民服点,还将点检服务数字化。市民无需再在检测室等待或电话咨询结果,真正实现便民服点的初衷。

据了解,今年,我区所有农贸市场食品安全“百姓点检”便民服点将实现全覆盖,区市场监管分局将做好相关指导和保障工作,确保服点正常运转,进一步优化全区市民的检测体验,提高食品安全的公开性和透明度,以构建更加安全、可信赖的食品环境。

“如果检测结果不合格,我们会第一时间通过电话联系送检市

民,并立即启动监督抽检程序。”戴行君表示,这项新服务的推出,将极大提升检测的便利性和效率,市民无需再在检测室等待或电话咨询结果,真正实现便民服点的初衷。

据了解,今年,我区所有农贸市场食品安全“百姓点检”便民服点将实现全覆盖,区市场监管分局将做好相关指导和保障工作,确保服点正常运转,进一步优化全区市民的检测体验,提高食品安全的公开性和透明度,以构建更加安全、可信赖的食品环境。

## 塘头村采茶基地来了一群“志愿者” 社区矫正对象助农采茶忙

本报讯(通讯员 刘庭嫣 滕臻 记者 王若琦)眼下正是春茶采摘的旺季。日前,东港街道塘头村采茶基地到了一群特殊的“志愿者”,他们是东港司法所联合沈家门司法所组织的30名社区矫正对象,前来帮助茶农采摘茶叶。

本次活动采摘的茶叶为普陀佛茶的其中一个品种——“九坑”,在采摘过程中,茶农向社区矫正对象演示了春茶采摘的技巧,并科普了普陀佛茶的相关知识。此次活动时长为1小时,社区矫正对象全程积极参与,并表示收获颇多。

区司法局相关负责人表示,此次活动旨在鼓励在家待业的社区矫正对象积极参与社会公益劳动,既能解决采茶基地用工短缺问题,又丰富了社区矫正对象业余生活、发挥社会价值。“这不是司法所第一

次组织此类公益活动,往年六横司法所也曾组织社区矫正对象与环卫工人一起参与绿化带除草活动。”

据了解,除了鼓励社区矫正对象参与社会公益劳动,区司法局还支持区社区矫正管理局全力推进社区矫正对象“学历技能双提升”工程,积极对接六横汇丰农场和展茅飞鲸漆业以及舟山水产品中心批发市场有限责任公司,成功设立社区矫正就业基地和安置帮教基地3个,为社区矫正对象提供就业帮扶,搭建起他们和社会的“暖心桥”。此外,浙江开放大学普陀学院也挂牌成立了社区矫正教育基地和学历提升点,沈家门街道和东港街道共9名社区矫正对象参加学历技能“双提升”培训,并成为全区首批取得证书的社区矫正对象。

## 一片叶子蹚出产业富民路

(上接第1版)

### 机制创新 “三茶融合”促共富

在传统制茶工艺与科技创新的碰撞交融之下,普陀茶产业布局也向“新”而行,通过引进龙头企业带动创新研发,加快延伸产业链和附加值,以新质生产力引领茶产业融合焕新。

“普陀积极践行‘三茶统筹’理念,做好茶文化、茶产业、茶科技‘三茶融合’文章。”在普陀区茶业行业协会副会长兼秘书长潘春飞看来,“三茶”融合就是要以科技之力为产业赋能,让文化之美为产业铸魂,通过政府、企业和社会的共同努力,推动茶产业的转型升级和提质增效,实现茶产业的可持续发展。

近年来,普陀区茶业行业协会以普陀佛茶地理证明商标使用为

契机,依托龙头企业完善“公司+生产基地+农户”的生产运作模式,形成了“市场牵动龙头、龙头带动基地、基地连着千家万户”的产加销一条龙的一体化格局,有效促进农业增效、农民增收。同时,茶叶企业还加强与中国茶叶研究院、浙江农学院等合作,开展茶叶烘焙技艺、茶多酚功能性食品研发,为普陀佛茶产业发展注入新的活力。

我区还积极创新产业营销,在佛茶文化发展基础上,依托生态农业、特色农业理念,开发佛茶文化旅游项目,着力打造集生产、加工、销售、茶文创旅游等于一体的新兴绿色产业。“我认为,茶旅文化融合是茶产业未来的重要发展途径,推动茶旅结合,能够在提升茶叶营销趣味性的同时,增加茶叶销售量与经济附加值,使佛茶产业旅游成为新亮点,实现佛茶产业与现代营销的有机结合。”潘春飞说。

## 虾峙镇中心卫生院配备方舱CT 做CT不用再漂洋过海



虾峙中心医院方舱CT。 记者 罗沛文 摄

本报讯(记者 王若琦)日前,在虾峙中心医院门口,工人们齐心协力将一个巨大的方舱从货车上卸下,调整位置后又小心翼翼将CT设备搬至方舱内。经过一上午忙碌,方舱CT安装完毕。“以前做CT要去普陀医院,现在在家门口的卫生院就可以做了!”看到新添置的“大家伙”,不少居民欣喜地表示。

为了让海岛居民享受更加便利的优质医疗服务,今年2月初,区卫健局牵头与舟山医院进行协调,并成立专门工作小组,将舟山医院的方舱CT调至虾峙镇中心卫生院。虾峙镇中心卫生院院长周丰表示,目前CT检查专业人员已培训完毕,CT影像可通过远程系统传至普陀医院进行阅片会诊,居民们在家门口就能得到准确的诊断结果。

据了解,虾峙镇中心卫生院成为我区第一家拥有方舱CT的海岛

基层卫生院。“随着医疗技术的不断进步和医疗资源的持续优化,今

后将有更多的先进医疗设备和技

术引入基层卫生院,让海岛居民都

遵守文明公约  
弘扬文明新风

