

昆明市拟出台新政 鼓励老旧住房自主更新

可合理增加套内建筑面积和公共配套设施

4月10日,昆明市住房和城乡建设局发布《关于鼓励城镇老旧住房实施自主更新的指导意见(征求意见稿)》(以下简称《指导意见》),面向社会公开征求意见。昆明市拟支持符合条件的城镇老旧住房由业主作为责任主体和出资主体,进行原拆原建、拆除翻建的自主更新。改造后住房套数不增加,但可合理增加套内住宅建筑面积。

坚持自愿自主原则

老旧住房自主更新是指以消除住房安全隐患、完善居住功能为目的,由房屋所有权人(业主)作为责任主体和出资主体,依法申请进行原拆原建、拆除翻建的自主更新方式。

《指导意见》明确提出四个原则。一是自愿自主原则。严格遵循“业主自愿、资金自筹、改造自主、因地制宜”的原则,充分尊重居民改造意愿;二是依法推进原则。土地、房屋等产权清

晰,无法律纠纷。对房改房、国有公房、经济适用房等非完全产权房屋,须按有关规定补缴土地出让金并取得完全产权;三是合规守底原则。不突破国土空间规划、历史文化名城保护规划等规划管控要求;四是民生优先原则。坚持消除安全隐患、提升居住品质等民生事项优先的原则,改造后住房套数不得增加。

适用范围为在昆明市辖区范围内

(含磨憨一磨丁托管区)国有土地上的城镇老旧住房,且需满足三项条件之一:经房屋安全鉴定单位根据《危险房屋鉴定标准》鉴定危险等级为C级和D级,或根据《房屋完损等级评定标准》鉴定为严重损坏房、危险房的;无独立厨房、卫生间等的非成套住宅,且使用功能不齐全、配套设施不完善的;存在地质灾害等其他安全隐患,缺乏维修加固价值的。

多渠道筹集资金

在组织实施上,小区房屋产权所有人、业主委员会、产权单位可作为申请主体,也可按规定成立自主更新委员会作为申请主体。在征得所有房屋产权人表决同意后向街道提交申请,经县(市)区人民政府批准后,纳入改造计划。申请主体可授权辖区街道办事处或适合主体作为实施主体,也可委托具有相应资质及建设管理经验的企业实施。实施主体负责自主更新方案编制、报批报建等工作。

改造资金遵循“谁受益、谁出资”的原则。业主自筹。老旧住房

自主更新资金主要由房屋所有权人筹集,可按照房屋更新后的建筑面积比例承担,房屋所有权人可提取住房公积金筹措资金。已缴纳住宅专项维修资金的老旧住房,所有权人可提取住宅专项维修资金用于老旧住房自主更新,更新后住房维修基金按照新交付商品房有关规定重新缴纳。

财政资金补贴。社区用房、养老用房等公共服务配套设施由属地人民政府负责实施建设。

社会资本参与。更新范围内可合

理设置配套商业等设施,引入社会资本参与改造和运营。对部分房屋产权人难以筹集资金的,可引入第三方出资购买、产权置换等方式实施更新,产权归出资人所有。

金融机构贷款。政策性银行和商业性金融机构可提供中长期、低利率贷款服务,支持实施单位以项目经营收益权以及银行的相关政策采用保证、质押、抵押等方式进行融资。鼓励银行机构通过改建期间阶段性担保、更新后房屋抵押的方式为居民发放个人按揭贷款。

可合理增加套内住宅建筑面积

为鼓励实施自主更新,《指导意见》提出了多项支持措施。

增加建筑面积。为完善居住功能,可合理增加套内住宅建筑面积和加装电梯等共有设施,其增加的地上建筑面积总和不超过原地上建筑面积的20%,无需补交土地出让金,其中按套数不变,增加的套内建筑面积总和不超过原面积的10%。对应增加的套型建筑面积可计入个人不动产权登记面积。超出规定的,应按要求补交土地出让金,地块容积率须符合昆明市中心城区开发强度管控要求。

增加公共配套设施。小区业主自主筹集资金的,可开发地下空间作为停车、消防、供配电等配套设施,不补交土地价款,相关配套设施由全体业主共有。对地下停车位等可分割产权的地下空间开发利用,经业主表决同意建设但不愿意出资的,可由实施主体或引入社会资本投入建设,相关产权归出资人所有。

优化技术标准。以栋为单位或相邻多栋住宅联合更新的,在满足日照、消防,保障公共安全和利益的前提下,对建筑间距、退让距离、建筑面宽、建

筑密度、绿地率、机动车停车位等无法达到现行标准和规范的情形,可按不低于现状水平控制。

支持费用减免。涉及的水电、燃气等管线铺设、表箱拆装移位等工程按成本价一次性收费。

此外,还将创新不动产登记服务,实行绿色通道审批。可按照“一事一议”原则,建立审批服务绿色通道机制,精简审批事项和环节,优化项目立项规划、施工许可、竣工验收等审批流程,推动项目建设。

据昆明信息港

“苍山综合科学考察”成果发布 苍山涵养的水源 对洱海补给超65%

4月10日,备受关注的“苍山综合科学考察”成果正式在大理州发布。本次综合科学考察成果精准识别了苍山生态敏感区、脆弱区与重点保护区,为健全分类管控机制、规范旅游业态、优化保护治理措施提供了科学依据,推动苍山保护从“经验治理”向“科学治理”转变。

据悉,“苍山综合科学考察”范围明确为苍山独立完整的地理单元,研究面积为966.43平方公里,海拔范围从1360米至4122米。项目组从自然地理、植被及生态系统、高等植物及大型真菌、动物、土地利用、特色植物种质资源收集与保存、人文与生态文明教育资源、信息管理系统开发与应用等8个方面对苍山系统开展综合科学考察。

“‘苍山综合科学考察’是继20世纪80年代中外联合考察后,40余年来对苍山区域最为全面、系统的‘大体检’。在科学认知、保护实践、组织模式上取得了里程碑式的突破。”云南省林业和草原科学院副研究员、博士柴勇介绍,本次科考发现高等植物新种1个、大型真菌新种1个,发现苍山新记录831个,通过对植被的研究表明,1987年至2022年苍山植被覆盖度整体上呈现增长趋势。他同时介绍,本次综合科学考察首次采用氢氧稳定同位素分析技术,定量分析苍山降水情况,结果表明,苍山涵养的地表和地下水对洱海的补给超过65%,在洱海水源保护中具有重要价值。

植被研究实现历史性突破的同时,动物多样性调查同样取得了可人的成果。本次综合科学考察发现动物新种2种,新记录种320余种。

记者从成果发布报告中注意到,通过对苍山最为全面、系统的“大体检”,为下一步科学保护苍山提供了依据。其一,首次开展苍山自然生态系统中重要、特色植物种质资源收集保存,收集并保藏苍山野生植物种子84科166属220种303份,包括DNA材料,不仅增加了中国西南野生生物种质资源库的保藏量,而且与就地保护形成互补。其二,形成苍山植被分布格局、植被动态变化规律及其影响因素、不同时期土地利用变化,以及生态系统多样性及服务价值评估等研究结论,首次为苍山严格保护哪些区域、修复哪些退化生态区,已落地在具体植被类型上,有利于分区分类解决苍山保护中存在的问题。其三,首次在云南结合综合科学考察系统开展人文与生态文明资源调查、核心资源评价、生态文明示范村建设、公民科学及自然教育等活动,为苍山生态文明建设提供典型案例和示范实践。此举为苍山规范化、体系化开展科普、研学活动奠定了科学基础,提供了实践方法。

本报记者 马楠 左学佳