

王 文

11月16日,长沙市召开农村住房建设管理暨村庄规划工作现场会,全面推广浏阳农房监管“五个一”模式,建立农房监管长效机制,推动农房高品质建设和农房信息化管理,建成美丽乡村生活宜居地。

“4.29”望城居民自建房倒塌事故发生以来,长沙市住建系统深入贯彻中央、省市关于自建房专项整治相关要求,积极探索居民自建房排危处险、建管新模式,打造了一批示范样板,形成了可推广模式:浏阳市探索出农村住房建设“五个一”闭环管理新路径;天心区沙湖村片区统筹重建居民自建房;芙蓉区按照“四原”重建原则,拆除重建东屯渡街道农科家园六层新楼,居民喜迁新居;望城区加强限额以上自建房审批监管、为居民自建房建设费减负、提供帮代办服务……目前,长沙市自建房专项整治已经取得了阶段性成果;全市经营性自建房整治进入扫尾阶段,1511栋有结构性安全隐患的经营性居民自建房全部采取工程措施整治销号。2023年7月至8月,长沙市采取交叉检查方式,对全市经营性居民自建房安全整治情况“回头看”,确保11.48万栋经营性居民自建房不漏一栋、不漏一户,结果显示经营性自建房“四性”隐患排查整治信息准确率达到97%以上。《(全省居民自建房安全专项整治工作及百日攻坚行动方案)》(湘办发〔2022〕35号)要求经营性居民自建房资料复查和入户抽查两项合格率不低于95%)。通过“回头看”等一系列措施巩固了自建房安全整治成果,防控自建房安全风险。

近日,笔者深入长沙各区县走访,探寻居民自建房排危处险、建管的成功经验和做法。



浏阳永安镇居民自建房严格实施“三牌一围一网一频一钢脚手架”标准化工地管理。王文,摄

浏阳市永安镇设立农房建设管理服务中心为村民办理建房手续。汪逗逗 摄

4·29房屋倒塌事故发生后,长沙对全市自建房开展地毯式的排查,并对有安全隐患的经营性自建房进行分类挂牌,对经营性自建房发放明白卡,让老百姓知晓,坚决做到“人不进危房、危房不住人”“经营不带险、带险不经营”。

2022年9月,长沙市自建房安全整治“百日攻坚”专项行动指挥部印发《关于开展自建房安全隐患分类挂牌管理工作的通知》,对有安全隐患的经营性自建房实行“红、黄”两色标牌现场挂牌制度。检测鉴定为D级的房屋存在重大结构安全隐患,挂红牌,应立即停止使用;检测鉴定为C级的房屋存在较大结构安全隐患房屋,挂黄牌,应限制使用,立即停止经营。已挂牌的房屋,经过整改并验收、核实无误后予以销号、房屋摘牌。截至目前,全市具有结构安全隐患的C、D级经营性自建房已拆除524栋,237栋危房拆除重建,剩余的C、D级危房已全部退出经营。

在此基础上,长沙市创新经营性居民自建房群众监督机制,逐步建立房屋安全管理长效机制。2023年7月23日,长沙启动全市

经营性居民自建房房屋加挂安全明白卡工作,公示权证楼层、鉴定情况以及监督举报电话等信息;在规定时间内,全面完成所有11.48万栋经营性居民自建房明白卡制作和安装工作。截至目前,根据省系统平台显示,除去已拆除的自建房,各区县(市)在省系统平台已累计完成113560栋居民自建房明白卡挂牌(或营改非印证资料)的上传,此项工作已完成省级交办任务。

如今,在长沙,辨别一栋房屋是不是危房?只要看到房屋挂有“红牌”或“黄牌”,则表示该栋房屋存在重大或较大安全隐患,请格外警惕。市民还可以通过经营性自建房上挂的安全明白卡,了解房屋的安全状况,发现问题,可以进行举报。

2023年7月至8月,长沙市采取交叉检查方式,对全市经营性居民自建房安全整治情况“回头看”,确保11.48万栋经营性居民自建房不漏一栋、不漏一户,结果显示经营性自建房安全检查合格率达到97%以上。通过“回头看”等一系列措施巩固了自建房安全整治成果,防控自建房安全风险。

26名培训合格的建筑工匠,建立“永安镇居民自建房施工企业库”“永安镇居民自建房建筑工匠库”,供居民选择。建房严格实施“三牌一围一网一频一钢脚手架”标准化工地管理,镇村监督队伍定期到工地巡查,监管农房工程质量安全。

“房屋规划许可、用地手续、施工图等重要资料,一一整理后存档。”镇农房建设管理服务中



芙蓉区农科家园A29-34栋坚持“四原”安置房拆除重建。(芙蓉区住建局提供)

位于长沙市天心区金盆岭街道的沙湖村片区,因地处中心城区,交通方便,成为流动人口租房的重点选择片区。

为了追求利益,居民不断私自加层改建,日积月累下,片区已处处层层叠叠,屋贴屋、楼挨楼,一条条小巷仅够一人通过。

严重房屋结构安全与消防安全隐患、私搭乱建的电线、墙体开裂、楼面渗水……安全隐患房屋在片区占比高达88.4%。片区改造已经成为了群众反映强烈的烦心事、揪心事。该片区也成为了长沙市挂牌督办存在重大火灾隐患的经营性自建房集中连片区域之一。

去年,自建房安全专项整治工作开展以来,天心

区特别针对沙湖村成片自建房危房及衍生安全问题,组织专班探索整治模式。经专业检测,沙湖村片区D级危房16栋、C级危房83栋,部分房屋有墙体开裂、楼面渗水等现象,存在巨大结构安全隐患和消防安全隐患。

去年12月,天心区委、区政府成立沙湖村片区统筹重建项目指挥部,由区委副书记、统战部长担任指挥长,区直相关部门和属地街道抽调精锐力量组成攻坚领导小组,指挥部先后60余次召开专题会议调度推进。一场攻坚行动轰轰烈烈打响。

“沙湖村片区自建房屋私搭乱建是多年来形成的,大规模发现时已成这样。经测算,24.45亩范围内除了天剑路的路幅和规划绿地以外,只有2.6亩左右可以用作开发,不具备开发商征地拆迁的商业价值,只能由政府出面统筹重建。”金盆岭街道工委副书记、办事处主任江宇介绍。

可如此大规模且产权模糊、业态多元、人员复杂的自建房整治项目,如何统筹重建?长沙并没先例可参考。

没有经验可循,天心区就探索自己的路子。在严格对照自建房专项整治要求,认真倾听群众诉求,深入开展研究论证后,沙湖村片区统筹重建工作方案制定:拆除片区房屋,通过一年左右时间完成统筹重建和回迁安置,实现危房变安居,全面提升片区人居环境和城市形象。

为广泛听取居民意见,金盆岭街道专门出了一本“沙湖村居民自建房房统筹重建项目宣传手册”,对居民的一个个问题进行解答。一个个问题被提出,并得到有效解决。

11月23日,笔者在现场看到,沙湖村片区统筹重建157栋自建房和16栋公房已全部拆除倒地,正在进行地基的平整施工。

“新房马上就启动施工,一年左右时间,这里将崛起一处现代化的新小区,沙湖新村居民也将就地回迁,实现危房变安居。”金盆岭街道党工委书记夏天指着一块废墟展望道。

全新设计图上,笔者看到,几栋高层建筑错落矗立,简约、大气又不失时尚。方案还大幅增加了片区绿化比例,为居民配套了地下室、停车场、老年活动中心等服务设施,同时增设了部分商业面积。

11月16日,长沙市召开农村住房建设管理暨村庄规划工作现场会,全面推广浏阳农房建管“五个一”模式。(永安镇供图)

长沙市望城区加强新建自建房审批监管,将5类居民自建房建管纳入监管范畴,尤其是对限额以上自建房的建管,形成一套全过程监管文件。同时,创新推出帮办代办、减费降负等举措,确保“限额”以上自建房纳入基本建设程序能够行得通、办得下、推得开。

望城区高塘岭街道莲湖社区居民王耀辉户是首批通过申请新建限额以上自建房的居民之一。他在莲湖重建地新建的住房为5层楼房。去年7月,王耀辉家的5层老宅被鉴定为D级危房予以拆除。在社区专干的帮助下,他向街道提交了建房申请,没想到不到半个月就拿到了全省首本新建自建房施工许可证。“根据新规,新建3层以上,投资额30万或面积超300平方米的自建房需要参照‘商品房’办理施工许可证。”王耀辉说,自己还是头一次申请建房,完全没有经验,不晓得怎么办。提交申请后,所有的手续都由街道专干负责“帮代办”,他往街道跑了一次,就办到了证,省去了不少麻烦事。

“建房手续看似简单,其实是协调多个部门优化流程服务,减时限减环节的结果。”望城区住建局负责人介绍,望城加强自建房全过程建管审批,要求做到个人建房管理“七个到位”即资格审查到位、测绘

地勘设计到位、建前行政许可到位、专业公司管理到位、常态监管到位、竣工验收发证到位、行政执法到位。

为了畅通帮代办服务,区住建局牵头建立健全部门、街镇、技术服务单位和户主之间“户申请、村联络、镇街代办、部门审批、全程记录、多方监督”的自建房审批帮代办机制,乡镇街道有2到3名帮代办专员,明确帮代办事项范围。帮代办专员收到村(社区)联络员提供的建房申请后,主动上门服务开展工作及时给与户主进度回复。

“老房拆除重建可获得政府补贴款,新房建设前期产生的房屋测绘、地勘、土地报建、监理费用都由政府承担,一共可节省近15万元。”刚刚拿到竣工验收通知书的谭广兴奋地说。笔者了解到,为推进D级危房的整治,望城区推出了系列奖补政策,D级危房拆除重建,可享受每平方米400元的补助。同时,望城区从测绘、地勘、设计、图集、报建、监理、专业施工等方面全面减轻自建房建设前期费用,让老百姓得到实惠。政府还提供55套设计图免费供建房户选择,为建房户提供建筑企业参考名录,区内建筑企业承揽居民自建房管理费用给与一定补助。

11月16日,长沙市召开农村住房建设管理暨村庄规划工作现场会,全面推广浏阳农房建管“五个一”模式。(永安镇供图)

“危房变新房,政府不仅发补贴,还全程帮忙完善手续,太暖心了!”家住芙蓉区东屯渡街道农科家园的刘美珍望着新房,喜悦的心情洋溢在脸上。

据悉,为了全面消除安全隐患,扎实推进自建房安全整治,芙蓉区东屯渡街道在自建房专项整治过程中创新性地提出“四原重建”措施,鼓励农科家园D级危房户主按照“四原”进行重建,得到了小区群众的高度认可和积极参与。

农科家园A29-34栋建于1999年,原楼房为4层,属于集体土地村民安置房,总户数41户(含两户合建户)。2008年至2012年,住户在各自的房顶陆续违规加建2-3层,因年久失修,房屋被专业公司检测鉴定为D级危房。2022年7月8日,长沙市自建房安全整治“百日攻坚”专项行动指挥部召开专题会议集体研究一致议定,同意按照芙蓉区东屯渡街道提请的整改方案,以排危为抓手,按照“四原”原则重建,彻底消除隐患。

2022年7月28日,街道社区召开全体住户大会,40户签字确定选择拆除重建整改方案。8月20日,加建楼层和改的所有住户和租户全部清离。街道组织设计公司对房屋的设计图纸与住户面对面交流40余次,通过公开

招投标确定房屋建设单位,并与长沙市资规局芙蓉分局等单位多次沟通协商,现场查勘,办好建设工程规划和施工许可证,11月30日,拆除重建工作正式开工。

11月8日,笔者在现场看到,6栋新楼房全部建好,还加装了电梯。建设指挥部负责人介绍,新房子于2023年8月26日竣工交房。目前,大部分业主都已经收房拿到新房钥匙。经过核算,新房建安成本1920元/平方米,其中市区两级配套1000元/平方米,居民只需承担920元/平方米。区政府还给予住户13个月的过渡期,这期间,每户每月由政府补贴1000元的过渡费。

拿着新房钥匙,住户刘美珍心情别提多开心。“没想到人老了还能住这么好的房子。”刘美珍介绍,危房拆除新建新房,住在里面安心,新房加装了电梯,上下楼方便。

11月16日,长沙市召开农村住房建设管理暨村庄规划工作现场会,全面推广浏阳农房建管“五个一”模式。(永安镇供图)

长沙市望城区加强新建自建房审批监管,将5类居民自建房建管纳入监管范畴,尤其是对限额以上自建房的建管,形成一套全过程监管文件。同时,创新推出帮办代办、减费降负等举措,确保“限额”以上自建房纳入基本建设程序能够行得通、办得下、推得开。

望城区高塘岭街道莲湖社区居民王耀辉户是首批通过申请新建限额以上自建房的居民之一。他在莲湖重建地新建的住房为5层楼房。去年7月,王耀辉家的5层老宅被鉴定为D级危房予以拆除。在社区专干的帮助下,他向街道提交了建房申请,没想到不到半个月就拿到了全省首本新建自建房施工许可证。“根据新规,新建3层以上,投资额30万或面积超300平方米的自建房需要参照‘商品房’办理施工许可证。”王耀辉说,自己还是头一次申请建房,完全没有经验,不晓得怎么办。提交申请后,所有的手续都由街道专干负责“帮代办”,他往街道跑了一次,就办到了证,省去了不少麻烦事。

“建房手续看似简单,其实是协调多个部门优化流程服务,减时限减环节的结果。”望城区住建局负责人介绍,望城加强自建房全过程建管审批,要求做到个人建房管理“七个到位”即资格审查到位、测绘

地勘设计到位、建前行政许可到位、专业公司管理到位、常态监管到位、竣工验收发证到位、行政执法到位。

为了畅通帮代办服务,区住建局牵头建立健全部门、街镇、技术服务单位和户主之间“户申请、村联络、镇街代办、部门审批、全程记录、多方监督”的自建房审批帮代办机制,乡镇街道有2到3名帮代办专员,明确帮代办事项范围。帮代办专员收到村(社区)联络员提供的建房申请后,主动上门服务开展工作及时给与户主进度回复。

“老房拆除重建可获得政府补贴款,新房建设前期产生的房屋测绘、地勘、土地报建、监理费用都由政府承担,一共可节省近15万元。”刚刚拿到竣工验收通知书的谭广兴奋地说。笔者了解到,为推进D级危房的整治,望城区推出了系列奖补政策,D级危房拆除重建,可享受每平方米400元的补助。同时,望城区从测绘、地勘、设计、图集、报建、监理、专业施工等方面全面减轻自建房建设前期费用,让老百姓得到实惠。政府还提供55套设计图免费供建房户选择,为建房户提供建筑企业参考名录,区内建筑企业承揽居民自建房管理费用给与一定补助。