



自主更新,是否有可能?

“这当然是个美好的愿景。”陆丰同楼的邻居张明(化名),谈起老楼原拆原建的前景如此描述。

他们居住的老楼,位于北京市东三环附近,距离CBD核心区约1.4千米。小区靠近地铁、商圈、公园等,生活便利。所属的社区共31栋住宅,最早建于上世纪50年代。如今,他们居住的水碓子小区越来越老旧,被纳入老旧小区综合整治项目。

2024年8月的公开信息显示,整个小区共涉改造楼栋数21栋,预计投资约4.76亿元,进行抗震节能综合改造传统方式加固,包括建筑结构加固、外墙保温、水电管线更新、绿化提升等升级改造。

了解到这些信息后,陆丰开始关注原拆原建,查找相关政策并联系有关部门咨询。陆丰认为,加固改造虽然能解决老楼的部分问题,但不能真正改善建筑质量,施工改造的成本也不低,在改造期间还影响居民生活,既然杭州等地已有自主更新、原拆原建的案件,那老楼是否有可能一步到位原拆原建?

与同楼居民达成统一意愿是原拆原建的关键。2025年初起,陆丰开始登门了解同楼住户的想法。在此过程中,张明开始考虑原拆原建,并与陆丰等邻居一起探索原拆原建的可能性。

原拆原建模式,目前多见于地方试点。什么样的老旧住宅适合原拆原建?中国社会科学院生态文明研究所研究员、中国社科院国家未来城市实验室副主任王业强表示,他认为有三类房屋适合原拆原建。一是经鉴定为D级危房或结构严重损坏的房屋,且无法通过加固修复

的房屋;二是影响城市规划和公共安全的房屋。比如,位于核心区阻碍交通、基建等城市重点工程的房屋,以及消防不达标、拥挤的“城中村”或“握手楼”;三是存在安全隐患的城中村房屋。如2000年前建成、存在结构安全隐患(如墙体开裂、地基沉降)或抗震不达标老旧小区,优先纳入改造范围。

看到杭州、广州等地的原拆原建案例,张明表示,其中既有B级建筑,也有成片式原拆原建项目,“心中燃起更多希望”。连同所在小区计划中的拆除重建项目,如果整个小区原拆原建,将有望改造成现代化智能化社区。张明希望,通过尝试,看能否探索出一种可行的B级楼原拆原建模式,在力所能及范围,充分改善居住环境。“这是很多城市核心地段老旧小区居民的意愿。”

你的房子,你做主

进行原拆原建,需要充分征求相关房屋产权所有人意见。在北京已有的原拆原建试点项目,实现100%居民签约,这就意味着需要居民全部同意进行改建、同意费用分摊、同意新的户型方案等,难度之大可想而知。

自主更新,居民意见起到决定作用。8月时,陆丰和张明已初步了解老楼居民的意向。老楼共有房屋60套,其中50户是拥有产权的住户,20户为公房的承租人。张明介绍,年龄偏大的老年人和失能老年人等,希望安稳,对原拆原建政策不了解。中青年人和已退休身体硬朗的老年人,主动了解相关政策,倾向支持原拆原建。

张明称,出资费用、拆除重建期间的周转期,对老人提出的挑战较大。楼里的公

自主更新、原拆原建—— 老旧住宅有了新出路?

“奔五”的中年人陆丰(化名),住在他还老的老房子里。那是北京市朝阳区一栋老旧住宅,楼龄60余年,没有电梯,室内燃气、供热等管线老化。几次上门服务的管道维修人员告诉他,“修,不能彻底解决问题。”

陆丰家的这处老旧住宅,在城市更新大潮中,被纳入老旧小区改造范围,即将“改头换面”。在研究老旧小区改造的相关政策后,陆丰思量,这栋老楼是否有可能进行改建,即对老楼原拆原建,更好地

改善居住环境。

今年3月,住房和城乡建设部部长倪虹公开表示,2000年以前建成的城市老旧小区都要纳入城市更新的改造范围,因地制宜实施改造,也鼓励地方探索居民自主更新改造老旧住宅。

自主更新、原拆原建模式,近年来逐渐在多个城市落地。陆丰家所在的楼,根据危房标准鉴定为B级(即个别结构构件处于危险状态,但不影响主体结构安全),这样的楼房是否能适用原拆原建?

房承租人,如在改建后能获得产权,有动力支持原拆原建。但对一些居民来说,因为楼龄已有60余年,早期的住户通过房改或交易付出的房屋成本实际上并不高,如今要拿出资金来参与原拆原建,除非预期收益可观,“否则参与的意愿就会降低”。

具体需要多少改建成本,这就需要陆丰、张明等人找到实施主体或建筑公司,提供相应的数据,完成初步的成本测算,才能进一步和其他住户沟通。张明称,得到的反馈总结起来就是先确保改建资金有保障、居民意见没有分歧、施工有监管等。这对于热心探索原拆原建可能性的几位居民来说,挑战可不小。

陆丰、张明等居民开始寻找曾参与原拆原建项目的建筑公司,看对方是否有合作意向。张明认为,目前原拆原建的政策并不明晰,政策留出来的空间,恰恰是有关部门和居民可以“共同探索的空间”。

进入10月,陆丰、张明等居民已经与两家建设公司取得联系,并计划与建设公司当面沟通改建成本等事宜,以及对方是否有对接意愿。

原拆原建,为什么那么难

据公开数据,截至2022年底,中国城镇既有房屋中建成年份超过30年的接近20%,意味着这些房屋将进入设计使用年限的中后期,该比例还将不断增加,预计到2040年前后近80%的房屋将

进入这个阶段。

在王业强看来,老旧住房自主更新、原拆原建将成为未来老旧住房改造的重要模式。预计到2030年,“原拆原建将成为与综合改造并行的主流模式”。

但是10月中旬,陆丰与张明不得不重新斟酌,是否继续推进原拆原建。陆丰与街道有关负责人、一家建设单位当面进行沟通后,从建设单位得到的反馈并不乐观:这家建设单位了解老楼的情况、周边情况等要素后,建议先加固改造,待原拆原建政策更明晰时再考虑可行性。客观来说,老楼周边位置狭小,如难以成片改造,单栋改建的话,第三方参与公司很难有收益。

考虑到原拆原建前景不明,难以推动楼内居民达成共识,近日,陆丰在楼内居民的社交群里表示,建筑公司参与改建的意愿较低,“改建的方案很难再推进了”。原

拆原建的探索就此搁浅。

对于原拆原建,居民有各自的考虑,达成合意本身就较为困难。王业强指出,接下来需通过政策弹性化、参与人性化、市场多元化及技术透明化,破解“双低”(低收益、低积极性)困局,实现城市更新持续推进。比如,创新政策机制,设置差异化补偿,产权置换与货币补偿结合,对老年群体提供过渡安置补贴或就近安置等。设立政府主导的更新基金,兜底市场主体退出风险。探索利益共享模式,允许市场主体通过跨项目平衡收益。优化居民参与机制,如建立全流程协商平台等。

改建愿景未成,陆丰、张明期待老楼在加固改造中得以改善。张明表示,也许后续政策还会调整,“城市更新大方向是明确的”。

王丽娜



8月28日,合肥市庐阳区省电影公司小区,挖掘机拆楼臂挥向老房子。3年来,从一起共商会议,到房屋拆除重建工程开工,19户居民选择了“自主更新、原拆原建”的探索。这也是合肥市首个多产权住宅原拆原建项目。