

2025/12/06

星期六

乙巳年十月十七

# 老年日报

中国百强畅销报刊

年长者的精神家园

北京、广州、哈尔滨、西安、南京、济南、郑州、石家庄同步印刷

总9626期 今日8版

生活  
SHENGHUOZHOUKAN  
周刊

国内统一连续出版物号:  
CN23-0018  
邮发代号:13-18



## 自主更新，是否可能？

“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）或抗震不达标的老旧小区，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），住在比他还老的老房子里。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

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%，这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

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？

进入这个阶段。

在王业强看来，老旧小区自主更新、原拆原建将成为未来老旧小区改造的重要模式。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状况、周边情况等因素后，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，实现城市更新可持续推进。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。