全省首个原拆原建项目回搬交付

南和街112-1号居民拿到新家钥匙啦

最大限度满足居民诉求、4个月交房跑出“民生加速度”、打造危房改造“活教材”

原拆原建“南和样本”：老楼旧邻 新居圆梦





文/摄 生活报记者 仲亮 牛婷婷

18日清晨，哈尔滨迎来了一场大雪，在道外区南和街，一片片雪花散落在一栋崭新的四层“洋楼”屋顶。楼前的空地上，十几位居民裹着棉衣早早等候在此，脸上是藏不住的笑意……当天，道外区南和街112-1号危旧住房自主更新原拆原建项目正式交付，15户居民现场领到新房钥匙与不动产权证。

作为我省首个落地交付的危旧住房自主更新原拆原建试点项目，这栋楼的“重生”不止是15户人家从D级危房搬进电梯新房的安居梦圆，更是一次对老城更新路径的全新探索：不搞大拆大建、不迁走原住民、不拆散邻里关系，用4个月的建设周期、全程公开透明的群众参与模式，蹚出了一条可复制、可推广的零散危房改造新路。

巷子里的交付日：钥匙与“红本”同时到手

交付现场虽没有隆重的仪式，却处处透着烟火气的暖意。白底红字的“交房即交证”指引牌立在楼前，不动产登记、供水、供电、供气、供热的服务台一字排开，居民办完收房手续，转身就能办理配套开户，不用再分头跑多个部门。

8点10分左右，居民侯凤君第一个从工作人员手中接过烫着金字的不动产权证，指尖微微有些发抖。“从7月18日看着老房拆掉，到今天拿到新房钥匙和房本，整整4个月，感觉就像做梦一样。”她站在新家的客厅里，伸手摸了摸平整的墙面，又拧开厨房的水龙头，清澈的水流顺畅涌出。“以前哪敢想，老房子能变成这样。”

记者跟随侯凤君走进她的新家：铝塑铝材质的窗户密封严实，推开窗就是熟悉的老街巷；暖气片热意十足，一进门就褪去了身上的寒意；开放式厨房、独立卫生间、敞亮的小厅，功能分区清清楚楚。“以前老房子就十几平，用木板隔成两间，屋里连个正经厕所都没有。”侯凤君指着卫生间的方向笑着说道：“现在好了，冬天夜里不用再披大衣往室外跑，我爸妈回来住也方便了。”

当日，承接项目物业服务的黑龙江省龙武物业管理有限公司工作人员已提前进场。项目负责人刘冰告诉记者，物业费按二级服务标准核定为每月每平方米0.76元，达到公共区域每日两扫一擦、公共设施定期巡查、7×24小时响应业主诉求的服务标准。“都是老街坊，我们得把服务做实，对得起大家的信任。”

最让居民安心的，是“交房即交证”的一站式服务。哈市不动产登记交易事务中心把“服务直通车”开进了交付现场，创新推行“建设单位统一代办、材料一次复用”模式，依托预告登记将产权登记流程前置，竣工验收后直接办理现势登记。居民不用重复提交材料，收房当天就能拿到不动产权证，彻底打破了以往交房后数月甚至数年才能办证的痛点。

“以前总听说新房交房容易办证难，没想到咱们原拆原建的房子，钥匙和房本同时到手了。”居民王慧文开心地拿着“红本”反复翻看。“证拿到手，这下心里彻底踏实了。”

近百年老楼的困境：拆不起、修不了、住不得

南和街112-1号老楼始建于上世纪30年代，楼龄已近90年。这栋最初的职工家属楼，承载了几代人的生活记忆，也在岁月侵蚀中渐渐不堪重负。

在第三代住户刘婷婷的记忆里，住在老房子的感受可以概括为两个字：“将就”。房屋是典型的“串糖葫芦”式布局，有的住户回家要经过邻居家的空间，户与户之间几乎没有隐私可言；整栋楼没有独立厨房、室内卫生间，居民只能共用室外旱厕；没有集中供热，冬天全靠煤炉取暖，煤灰落得满屋子都是。“小时候最怵冬天夜里上厕所，我爸得拿着手电筒陪我出去，冻得直打哆嗦。”刘婷婷说，那时候她最大的奢望，就是家里有个能冲水的卫生间。

比居住条件简陋更棘手的，是悬而未决的产权问题。老楼原是哈市第一工具厂的公产房，住户手里只有单位开具的一纸入住证明，没有正规产权手续。后来企业倒闭，产权几经流转，原始档案资料全部遗失，产权归属成了一笔糊涂账。“自己住了几十年的房子却没有房本，既不能正规交易，也没法好好改造，就像一块压在心上的石头。”王慧文回忆道。

此外，房屋老化的速度远比想象中更快：墙皮一碰就掉渣、木地板翘得高低不平、顶楼常年漏雨，到后来主梁都出现了裂缝……2023年，经专业机构鉴定，这栋楼被认定为D级危房，存在严重安全隐患，所有居民必须全部避险迁出。

搬出老楼的日子里，大家的心情都很复杂。有人把房子低价出租，有人干脆空置着，还有像杨凤艳这样的住户，守着一楼的补胎小店坚持到了最后一刻。“这店开了快30年，都是老街坊照顾生意，一家人的生计都在这儿。”杨凤艳说，尽管有太多不舍，但为了安全不走不行。

当时，几乎所有人都觉得，这栋老楼的命运只能是搁置荒废。产权不清、体量太小、不值得征收开发，这里也和很多老城零散危房一样，陷入了“拆不起、修不了、住不得”的死局。居民们念叨了几十年的“住新房”，似乎成了一个遥不可及的梦。

（下转05版）

声明·作废 刊登电话13946092977

●哈尔滨市平房区悦弘食品批发商行不慎将名章丢失，法人：王桂香，统一社会代码：92230108MA1CPXRU32，特此声明作废。

●哈尔滨市东农孵化场，统一社会信用代码：91230110127827291B，不慎将营业执照（副本）丢失，特此声明作废。

●东北农业大学规划设计研究院，统一社会信用代码：9123010977501562XN，不慎将营业执照（正、副本）丢失，特此声明作废。

●东北农业大学科发兽药厂，统一社会信用代码：91230109MA1D5U7L6K，不慎将营业执照（正、副本）丢失，特此声明作废。

●东北农业大学规划设计研究院，统一社会信用代码：91230109775015562XN，不慎将公章丢失，特此声明作废。

●东北农业大学科发兽药厂，统一社会信用代码：91230109MA1D5U7L6K，不慎将公章丢失，特此声明作废。

公告·公示 刊登电话13946092977

公 告

本人程理琨，现寻找母亲候纪香的父母（姥爷和姥姥），现候纪香房产份额已存入国信公证处提存账户内，请姥爷和姥姥看到消息后速与我联系。联系电话：18745713472

联系人：程理琨

2026年11月19日

拟解散公告及清算公告

哈尔滨市中小学后勤协会，统一社会信用代码：51230100336467181G，哈尔滨市中小学后勤协会（统一社会信用代码：51230100336467181G），因人员失联、人员结构缺失，无法按章程召开会员（代表）大会、理事会。

经本社会组织履行内部适当程序研究，拟决定解散本社会组织，并成立清算组开展后续清算及注销工作。现向社会予以公告，公告期20日。相关利害关系人如有异议，请在公告期内向本社会组织提出。

根据《社会团体登记管理条例》及我单位《章程》的有关规定，决定注销，清算组于2026年11月16日成立。清算组组长：官哲；副组长：刘振；组员：徐源。负责人会长：刘剑；副会长：史学勇；秘书长：仲旭欣。清算组公告日期自2026年11月19日至2027年1月5日，债权申报联系人：徐源，债权申报联系电话：13613648486，债权申报地址：黑龙江省哈尔滨市南岗区中兴街14号，登记管理机关：哈尔滨市民政局，业务主管单位（行业管理部门）：哈尔滨市教育局。

哈尔滨市中小学后勤协会请相关债权人于公告见报起45日内向本社会团体申报债权债务，逾期未报视为放弃权利。

哈尔滨市中小学后勤协会

2026年11月18日

关于解除劳动合同的公告

李会会（身份证号232303198707013566X）：

你自2026年10月21日至11月11日未出勤同时未履行相关手续视为旷工（16日），已属严重违纪。按照《中华人民共和国劳动合同法》、《员工手册》及《劳动合同》相关规定，公司决定与你的劳动关系于2026年10月26日解除。

请于本公告见报后5日内到公司办理离职手续，请审慎处置。

哈尔滨博实自动化股份有限公司制造分公司

联系电话：87762633

地址：哈尔滨开发区迎宾路集中区滇池路6号

2026年11月19日

生活报中缝广告

银行催收公告
银行变更公告
保险公司公告
债权转让公告
解除合同公告
房产公示公告

办理地址 哈尔滨道里区地段街1号 生活报社一楼103室

刊登电话 84681180 13104659009 海霞老师 13613600156 王羽老师 18686821585 侯老师

原拆原建“南和样本”：老楼旧邻 新居圆梦





（上接04版）

买断产权、优化户型、提升面积 最大限度满足居民诉求

转机出现在今年2月，南和街112-1号被列为全省首个居民自主出资原拆原建试点项目。消息传到居民耳朵里，大家的第一反应不是兴奋，而是疑惑。“旁边地块棚改，小房子都能拿几十万补偿，怎么到我们这儿还要自己掏钱？”南马路街道办主任闫伟坦言，最初摸底的时候，15户里只有三四户明确同意。

破局从两场政策宣讲会开始。街道和社区工作人员挨家挨户算账：D级危房继续搁置，资产只会不断贬值；原拆原建后老房变新房，还能办下不动产权证。“我们跟居民一笔一笔算清楚：产权怎么理顺、面积怎么增加、钱花在哪里、房子能升值多少，把政策掰开揉碎了讲。”闫伟说。

比算经济账更难的，是解决历史遗留的产权问题。老楼是公产房性质、资料缺失、多户存在遗产继承纠纷……每一个问题都是“硬骨头”。为此，市区多部门协同攻坚，住建、资规、不动产登记等部门打通流程，借助政策通道彻底厘清产权归属，让承租房得以买断转为私产。

针对存在继承争议的家庭，街道请来专业律师和社区工作人员上门梳理。“房子这么放着，谁都拿不到好处；抓住政策机会，大家都是受益者。”南马社区党委书记赵文昌回忆，那段时间工作人员几乎天天泡在居民家里，前前后后开了十几次协调会，终于一户一户理顺了继承关系。

对于特殊困难家庭，街道也拿出了“一户一策”的温度。有一位年过六旬的居民没有稳定收入，不想保留房产，希望变现养老。街道协调区属国企按合理价格买断其房屋产权，同时帮老人申领到了养老金，解决了后顾之忧。

居民的诉求只要合理合规，都被最大限度吸纳进方案里。杨凤艳的补胎店是全家的生计，担心改造后没地方经营，设计方案就专门调整：楼体从院内挪到临街位置，一楼保留独立出入口，既不影响居民上楼，又能正常经营。有人想要明厨明卫、有人希望优化户型，街道就组织居民直接和设计师对话，逐户调整方案。

地块狭小是限制面积的最大瓶颈。有关部门协调区属国企，将临街地块与老楼地块置换，在企业土地总量不变的前提下，让新楼挪到了更便利的位置。受总面积限制，房屋面积最大上浮比例控制在30%以内，即便如此，住户的居住面积也普遍大幅提升：最小的户型从7平方米增至19平方米，王慧文家从20平方米增至33平方米。

5月17日，15户居民全部签订委托代建协议，签约率100%。签字那天，很多居民早早就来到了现场。“悬了几十年的心事，终于落地了。”刘婷婷说。

居民全程监督、资金公开透明 4个月攻坚保交房

7月18日，老楼正式启动拆除，代建方黑龙江省建筑安装集团接过了建设重担。地处老城核心区、场地极其狭小、周边都是老旧房屋、居民全程监督、4个月必须交付……对这支建设队伍来说，每一项都是挑战。项目负责人坦言，老楼位于街巷深处，大型机械进不去，只能依靠小型设备和人工作业；周边紧邻居民楼，施工不能扰民，还要24小时监测周边房屋沉降，容错率极低。为了抢工期，项目团队提前勘测地下管线，把拆除、土建、配套、管网等工序无缝衔接，实行周进度复盘、节点刚性管控，出现问题当天协调解决，绝不拖到第二天。

项目严格执行街道、居民、银行三方资金共管机制，所有工程款按施工节点拨付，每一笔支出都对应现场照片、材料台账，定期在居民群和社区公示，花了多少钱、买了什么材料、用在了什么地方，账目清清楚楚。

质量把控方面，项目把监督权交到了居民手里。建立居民代表全程旁站机制，钢筋绑扎、混凝土浇筑、防水施工等关键工序，提前通知居民代表到场监督；所有建材的品牌、规格、检测报告全部公示，居民随时可查验；实行样板引路、分户验收、一户一档，从源头把好质量关。

施工过程中也没忘了兼顾民生。考虑到居民杨凤艳家的补胎店需要维持经营，项目在合规前提下搭建了临时活动板房，配齐水电设施，作为过渡经营场地，保住了一家人的生计。项目联合党支部还联动街道社区，随时收集居民诉求，小到施工噪音、大到方案调整，均做到第一时间回应。

从盛夏到初冬，4个月的时间里，老巷子里的红砖楼一天一个样。11月中旬，项目顺利通过竣工验收，水电气热、电梯全部调试到位。一栋功能齐全的新楼，稳稳立在了老地方。

加装电梯、独立厨卫、采光更好 老街坊“原地乔迁”乐开花

交付当天，居民们结伴在楼里转了一圈又一圈。“以前最怕爬楼，现在好了，电梯一按就到家，我爸妈回来住再也不用发愁了。”侯凤君摸着电梯轿厢，笑得合不拢嘴。

记者在现场看到，新房按使用面积分为19平方米、25平方米、33平方米三种户型，虽然面积不大，但户户都有独立厨卫，暖气、燃气、上下水一应俱全。很多户型都是居民和设计师反复沟通后才定下来的：刘婷婷家把原本两个小房间的格局改成了通透的一室一厅，采光更好；王慧文家优化了厅室布局，空间利用率更高。

“今年过年，争取在新家里包顿饺子。”侯凤君的一句话，说出了很多人的心愿。对这15户居民来说，新房子不只是更好的居住条件，更是把散了的邻里情又聚起来。“城市更新不是非要把人迁走、把老街拆平。”闫伟说，原拆原建最珍贵的地方，就是留住了人、留住了邻里、留住了老城的烟火气。房子是新的，可人还是熟悉的人，街巷还是熟悉的街巷，这份烟火气，才是老城区最有温度的底色。



可复制、可推广 让更多老楼居民“家门口”圆梦

南和街112-1号的交付，不止是15户居民的喜事，更意味着黑龙江省危旧住房自主更新原拆原建模式，从政策设想变成了可触摸的现实样本。

哈市住建局建筑质量安全监管处副处长单海波介绍，作为全省首个落地的试点项目，南和街112-1号几乎把原拆原建可能遇到的所有难题都过了一遍：历史遗留产权梳理、继承纠纷化解、群众共识凝聚、狭小场地施工、资金透明监管、交房即交证衔接……每一个环节的破解，都沉淀为了可复制、可推广的实操经验。

在群众工作层面，它验证了“居民主体、一户一策”的可行性——不搞“一刀切”，充分尊重居民诉求，把政策讲透、把账算明、把困难解决好，就能凝聚起改造的共识；在工程建设层面，它探索出了老城零散危房高效施工的路径，微场地作业、全流程透明、居民全程监督，既能保工期、保质量，也能赢得群众信任；在政务服务层面，“交房即交证”+配套一站式办理的模式，把便民服务落到了实处，也为同类项目提供了登记流程参考。

采访中记者了解到，目前已有多个区的街道和项目团队到南和街112-1号“取经”，学习这里的群众工作方法、施工组织经验和产权办理流程。这栋不起眼的4层小楼，正成为哈尔滨乃至全省零散危旧房改造的“活教材”。

道外区相关负责人表示，下一步将持续总结南和街项目的实践经验，稳步推进辖区内其他符合条件的危旧住房自主更新项目，让更多老楼居民在“家门口”圆安居梦。

记者离开时，午后的阳光照在红砖立面上，几位居民还站在楼前唠着家常，盘算着装修的细节。巷子里的风带着冬日的凉意，可他们的语气里，全是期待新生活的热乎劲儿。一栋楼的重生，是一个个家庭的安居，也是一座城市的温度。当越来越多的零散危房通过原拆原建焕发新生、当老城区的烟火气在更新中延续传承，这座城市的民生底色，也会愈发温暖厚重。