

老房焕新有新招

政策鼓励“自主更新、原拆原建”模式

老旧住房改造,不仅是关乎千万家庭的民生工程,更是城市高质量发展绕不开的“必答题”。《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》中“支持老旧住房自主更新、原拆原建”的表述,引发社会广泛关注。

这一政策如何落地?各地已有的探索给出了哪些经验与启示?记者进行了采访分析。

有清晰界定
也有细节考量

住房和城乡建设部科技与产业化发展中心相关负责人表示,截至2022年底,我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,且比例还将不断增加,预计到2040年前后近80%的房屋将进入这个阶段。

与此同时,城市建设发展的逻辑正在深刻转变。随着城镇化进入稳定发展期,“大规模盖新房”的增量扩张时代渐成过去,“把老房子改好”的存量提质成为新重点。

“当前必须尽快探索新路径。”上海交通大学国际与公共事务学院院长聘教授、中国城市治理研究院研究员陈杰向记者表示,一方面给“动拆迁改善居住条件”不抱希望的城市老旧住房居民以信心,保障其对美好生活的期待;另一方面,此举能稳定居民对现有住房的预期,避免大面积抛售老旧住房加剧楼市压力,或大规模废弃老旧住房造成社会风险隐患。

何为“老旧住房自主更新、原拆原建”?广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉解读表示,这一模式指的是,在政策扶持下,由业主作为实施主体,通过社区自治推动共同决策、自筹资金,公开引入开发建设单位,对原有老旧住房进行拆除,重新建设房屋,最终实现原业主回迁。

值得关注的是,此次政策的提法是“老旧住房”而非“老旧小区”,这一表述被专家认为“颇具深意且科学”。

“对于独立或独栋的老旧住房,若业主有自主更新意愿,应予以鼓励。但对于老旧小区,是否要普遍鼓励自主更新,核心难题在于‘是否允许增容’:不增容,原住民缺乏更新动力,小区品质提升也有限;增容,则容易与片区规划管制冲突,引发周边小区抗议,也对楼市大盘不利,需更谨慎对待。”陈杰说。



2月6日,亚太经济合作组织与会代表参观广州永庆坊。 新华社发



动车组列车在福建省厦门市境内行驶。 新华社发

有个案突破
也有经验借鉴

老旧住房自主更新、原拆原建具体如何推进?记者梳理发现,浙江、上海、北京等地已率先开展试点,其中浙江的探索尤为突出。

在浙江杭州,拱墅区朝晖街道的“浙工新村”改造极具代表性。这个位于拱墅区朝晖街道的小区,原有14幢建筑,其中4幢为C级危房,公共空间狭小、配套设施缺失,居民改造意愿强烈。

经过协商,最终548户居民自筹4.7亿元,平均每户出资近100万元(含22万元车位购买费

用),占总投资5.3亿元的八成以上,剩余资金由政府老旧小区改造专项资金补足,将13幢危旧房改建为7幢11层小高层。

据了解,该小区新增建筑面积约9800平方米,总建筑面积从原有的约3.98万平方米增加至近5万平方米,楼间距增大,还新增了地下车库以及社区用房,极大地提升了小区居民的居住品质。

不过,专家也坦言,成功案例的落地绝非易事。“要让小区内数百甚至数千居民就‘四个自主’达成一致,且在漫长的更新周期中保持行动统一、不陷入集体行动困境,难度极大。一个成功案例的落地,不仅需要天时地利人和,

还需要依赖优秀且无私奉献的社区能人,缺一不可。”陈杰说。

有现实挑战
更有民生期待

尽管老旧住房自主更新、原拆原建已展现出诸多优势,为城市更新带来了新的活力,但在未来的推进过程中,仍面临着一些挑战。

记者采访了解到,意见统一难、资金筹措难、过渡安置难成为三大核心挑战。

“不同居民的诉求差异很大:年轻人想要更大户型,老年人关心电梯和无障碍设施,经济条件差的居民担心出资压力。”一位社区工作者向记者坦言,协调各方利益往往需要数十次协商。资金方面,除了居民自筹能力不均,社会资本参与积极性也有待提升——如何平衡收益与风险,确保资金规范使用,仍需制度设计。此外,房屋拆除重建期间,居民临时安置的租金、通勤成本等问题,也需提前规划。

针对老旧小区更新的核心难题,陈杰提出“完善退出机制”的建议。他表示,并非所有居民都愿意长期留在原小区,住房改善也绝非只有“原地更新”一条路,不应将“想走”与“不想走”的居民强行捆绑。应积极创造机会,尤其是退出机会,让想离开的居民顺利退出、想留下的居民安心留下。

陈杰还提出,可通过两种路径实现。一是,引入市场化投资机构:针对以小户型为主的老旧小区,由投资机构以市场价从“想走”的业主手中收购房产;待持有足够份额后,与“想留”的业主达成协议——投资机构负责拆除重建,再以新房市场折扣价将所持面积卖给留下的业主。二是,结合房地产市场情况去库存:在政府支持下,投资机构先收购闲置新建商品房,再用这些房源与部分小区业主置换,将老旧小区住房改造与“去库存、稳市场”工作结合,实现库存消化与存量优化的有机统一。

据《中国城市报》报道