

# 老旧危房试水“原拆原建” 居民在老地方住上新房子

圆桌  
主持人

史强 记者

圆桌  
嘉宾

方园 江汉区万松街道白松社区党委书记

刘英 青山区新沟桥街道科苑社区党委书记



21街坊3—12门小区改造交付的新楼。

记者史强 摄

## 问题1:居民们是怎么接受“原拆原建”模式的?

方园:万松园路251号楼建于1985年,有住户104户。2022年,该楼被鉴定为D级危房,原本计划进行加固,但最后方案搁置。2023年11月,居民开始尝试合作化改造,想引入房地产开发商,出售高层住宅来覆盖建设成本,但因为规划问题没能推进,居民们都非常失望。2025年9月30日,区政府正式批复该项目原拆原建,我们靠着理事会、党员带头、一户一档做工作,慢慢统一了思想,最终居民同意根据“原址、原面积、原高度的三原重建”原则共同出资改造。大家都认可这种不用搬家、花钱少还能住新房保住邻里老关系的模式。目前新楼还在建设中,预计2026年12月31日前交房。

刘英:我们21街坊3—12门小区原有3栋老楼,两栋建于1957年,一栋建于1974年,住户有134户。2022年,3栋楼都被鉴定为C级危房。社区想过加固维修、动迁等方法,但最后都未能成功,居民们心急如焚。2023年,在上级部门的支持下,21街坊被选为“住宅合作社”危旧房改造模式试点,消息一出,居民们都感觉死局有了盼头,少数不理解的居民经过做工作也愿意试一试。新楼去年12月已交付,现在部分居民正在装修,已有2—3户入住。

## 问题2:新房子怎么建谁说了算?

方园:居民说了算。首先,居民大会上已明确重建就是居民说了算。其次,改造方案也是居民说了算。我们通过梳理前期收集的居民意见,在设计图纸时充分考虑居民诉求,如加装电梯、引入天然气、更新建筑材料、疏通周边管网等都是吸收居民的改造意见,由此形成初版设计稿。后续也多次在居民大会上讲解设计方案,设计师长期驻点社区方便第一时间吸收居民意见。在这样收

集意见—修改图纸—答疑解惑—再收集再修改的多次循环下,最终才形成我们现在看到的设计图。建设单位人选、改造方案都要上居民大会表决,方案完全围绕大家需求制定,居民全程参与,确保最终方案贴合大多数人的实际诉求。

刘英:项目全程都是居民自己说了算。项目确定后,我们动员居民组建了危旧房合作化改造联合社,通过会员大会选出理事会,并通过了改造方案,8位理事中有6位居民、7位党员。我们动员居民入会时做了摸底,对居民的想法和经济承受能力心里有底,再请专业设计团队在此基础上设计了8种户型,朝向和结构充分满足居民生活需要。一年多的建设期,我们还多次组织居民进入现场了解进度,居民们有什

么疑问和困难都会及时解决。为了更好地服务居民,我们没有请代办公司接手,全程由街道和社区工作人员无偿跑腿。

## 问题3:出资多的人住的房子更好?

方园:不会出现这种情况。改造资金分三部分:“居民出一点、企业让利一点、财政补助一点。”居民出资额=原房建筑面积×单价,每平方米的单价是一样的。资金打到联合社、街道办事处、区住更局的三方共管账户,使用全程透明。还房按照“原楼层、原房号、原面积”来还,房屋好坏与谁家出钱多谁家出钱少没有关系,公平公正。大家都认可这种平衡各方利益、不搞差异化对待的模式。目前有101户签了协

议。

刘英:理论上是这样的,更准确地说是出资多的房子更大,而房子质量都是一样的。原来的居民住房有30多种房型,建筑面积最小的只有30多平方米,最大的也只有92平方米。制定改造方案时,我们约定了一个“向上就近匹配原则”,居民按照原则自己选择面积更大的新房,多出的面积就需要补差价。超出面积在10平方米以内的有优惠价,一般只用补几千元的差价。对于经济实力较强的居民,我们支持他选面积更大的房子,这叫跳档。跳档有两个条件,一是你选的户型是在满足就近匹配后多余的,二是新房面积超出10平方米的部分要按市场价补齐差价,有人补差价出了70多万元,但依然觉得划算。

## 问题4:新房怎么确保质量,后续怎么办?

方园:建设新房子过程中,区住更局、街道社区、理事会每周开现场会,聘请了专业监管、质量检测等公司每天现场监督,居民中也有建筑设计师在关键节点查看,经常还有居民到现场查看房屋进度、质量等问题,基本实现全方位监管。新房落成后就相当于一个新楼盘小区,由政府部门严格按规划条件等规定验收。我们前期工作打下了良好的群众基础,后期可以考虑推进成立业委会,进一步引入专业物业公司,让新房有人管、管得细,居民更安全、更省心。

刘英:首先,我们经过多方比较,最后选择了一家可靠的区属国企作为代建企业。施工期间,理事会全程履行监管职责,例如我们的副会长和一些理事自身就是搞建筑的,他们对每一步的工艺和方案都能把关和监管。新楼建成后,代建企业的物业公司马上进驻开展服务,为居民解决入住后遇到的各种问题,居民们都很满意。

记者史强