

# “原拆原建”圆居民安居梦

东西湖区吴家山街道东兴里社区党委书记 陈刚

## 【案例背景】

坐落在东西湖区吴家山街道东兴里社区的祁家山新村56号,是一栋房龄近50年的三层老楼。原为机械厂职工宿舍楼,企业改制后,房屋产权归属36户职工个人,整栋楼总建筑面积约2200平方米,共3层2个单元。历经多年风雨侵蚀,这栋老旧楼栋的安全隐患日渐突出。2022年3月,楼栋墙体陆续出现明显裂缝,部分裂缝宽度达到1厘米,部分窗户出现开合困难等问题。2022年9月15日,经第三方专业机构检测鉴定,该房屋被评定为D级危房,房屋安全使用功能已完全丧失。

## 【治理办法】

### 闻令而动:三级联动守居民生命财产安全底线

险情就是命令。接到社区报告,吴家山街道办事处第一时间启动应急处置预案,连夜组织36户居民全部撤离安置,同步在危房周边安装监控、设置封闭围挡,安排专人每日巡查值守,实时监测墙体裂缝变化,牢牢守住居民生命财产安全底线。

2023年4月,房屋鉴定部门再次入户勘测,确认房屋裂缝持续扩大、新增多处破损,安全风险持续加剧。如何统一业主意愿、彻底消除安全隐患,成为摆在面前的紧要难题。

“在这住了一辈子,有感情了,楼上楼下都认识,实在不想搬走。”民意征集会上,不少居民的朴素心愿,为破解危房治理僵局打开思路。

### 创新破题:“三原重建+房票置换”双轨并行

2024年6月24日,东西湖区委、区政府牵头组织多部门召开专题会议,专题研究祁家山新村56号危房治理工作。会议明确采用“原拆原建”模式,由区属国企按照“原址、原面积、原高度”的“三原”原则设计重建方案,为危房治理工作明确了实施路径。面对业主诉求存在差异、意见难以统一的问题,创新推出了“三原重建+房票置换”双轨并行模式,精准匹配不同家庭的实际需求。

资金保障上,区属国企科学核算建设成本,区政府按照500元/平方米标准给予补贴,吴家山街道再为每户发放3万元过渡安置补贴,切实减轻居民经济压力。“不用多花钱就能住新房,政策实在!”62岁的



祁家山新村56号改造后。



祁家山新村56号改造前。

李阿姨经济条件有限,独自靠退休金生活,在政策讲解现场便立马签署“三原重建”同意书。

年近80岁的张婆婆,既想住在老地方,又担心重建楼房无电梯,出行不方便,一度犹豫不决,东兴里社区网格员多次上门沟通,详细解读房票置换政策,告知其可置换带电梯的低楼层区内保障性住房,并带张婆婆现场看房,最终张婆婆欣然选择房票置换方案,解决养老出行难

题。

### 三重保障:把好事办到群众心坎上

“争取2026年春节前把新房钥匙交到居民手上!”带着这份承诺,2025年3月,祁家山新村56号危房拆除工作正式启动。吴家山街道建立“安全全方位保障+政策一条龙服务+施工全过程监督”三重保障机制,街道安全管理人员、社区网格员常态化开展安全巡查机制,对周边

居民、行人、车辆进行安全宣传,在雨雪大风天气加密巡查频次,实时掌握房屋结构变化,杜绝安全事故发生。

为方便业主置换房票,街道为选择房票的业主提供政策解读、业务办理“一条龙”服务,加快房票置换政策实施流程,简化手续办理环节。为保障工程质量,吴家山街道加强与建设单位对接,全程监督重建工程施工,严把材料采购、施工工艺、质量验收等关口,确保新房符合安全标准与居住需求。

### 圆梦安居:老房子变成好房子

2025年12月8日,崭新的楼房完成新房竣工交付。

2026年4月,该楼栋一楼12户临街门面中,7家门面已正常营业,4家门面正在装修筹备中,即将开门迎客。“门面面积不大,但配套齐全,前后通透,前厅可做堂食区,中部是点单备餐区,后面还有一个开放小阳台,特别适合我们做糖水咖啡这类新业态!”3月28日刚开业的贤儿姐姐糖水铺老板对全新的门面空间非常满意。

## 【成效与启示】

从紧急避险到创新破局,再到新房顺利交付,老房子真正变成了宜居好房子。东西湖区、吴家山街道、东兴里社区三方面一起发力。从“守护一方平安,提升居住品质”的角度出发,通过精准施策、暖心服务、民主协商,扎实推进危房改造工作,既彻底消除安全隐患,又圆了36户居民的安居梦,让老城区留得住乡愁、看得见变化、享得到幸福,也为老旧危房治理提供了实践经验。

文/通讯员张琦 社区供图