

3个月封顶 8个月回迁 北京“拼积木”实现原拆原建

在寸土寸金的首都功能核心区，一栋建于20世纪70年代、鉴定为D级危楼的老房子，需要多久才能“旧貌换新颜”？

2023年9月28日，北京市西城区桦皮厂胡同8号楼启动“原拆原建”；约3个月后，新楼主体结构封顶；2024年5月28日，20户居民回迁入住并拿到不动产权证书。从楼体拆除启动到居民回迁，前后约8个月——这是“桦8”改造的时间线。

住房和城乡建设部印发的《“好房子”建设经验做法（第一批）》中，桦皮厂胡同8号楼成功入选。



北京桦皮厂胡同8号楼新貌。

图片来源：新京报

像造汽车一样建房子

位于北京西二环边的桦皮厂胡同8号楼，被当地居民亲切地称为“桦8”。和很多危旧楼一样，“桦8”年头久、隐患多、居住局促。近半个世纪风雨侵蚀，它从结构安全、管线寿命到户型功能都已力不从心。

“桦8”的突破，体现在建造方式的创新。项目采用的“智能建造—MiC（模块化集成建筑）技术”，简单来说，就是把盖房子的主要工序从露天工地搬进工厂车间，再像“拼积木”一样在现场把房子组装起来。

“桦8”施工单位中海海龙科技有限公司总工程师王琼告诉《瞭望》新闻周刊记者，按传统工艺，这样一栋楼从拆除到交付精装至少需要15个月，而“桦8”项目从楼体拆除到主体结构封顶仅用3个月。其秘诀在于“双线并行”：在旧楼拆除、基础施工的同时，楼体的各个空间模块已经在工厂里同步预制，结构、保温、管线、装修甚至门窗都在流水线上一次性做好。

每个模块被当作一个独立的空间产品来打磨，生产精度达到毫米级。模块运到现场后，通过吊装、连接、拼装，一栋装配精密的住宅楼便拔地而起。“据建设团队估算，项目现场工作量减少了约60%，劳务用工减少约70%，建筑垃圾减少75%，建筑材料损耗降低25%。”王琼说。

王琼介绍，MiC技术开始把建筑业从“现场人海战术、粗放式管理”转向规模化、集约化、工业化的智能生产，推动行业供应链从面向工程转向

面向产品。

“原拆原建”可以从根本上消除安全隐患、重塑居住功能。王琼透露，为了让新楼在局促场地内满足现行施工规范，设计团队做了一系列精细优化，包括合理退线、管井外移，为室内腾出更多可用空间；双层楼板、一体化保温、门窗一体化反打，解决隔音差、渗漏等老楼常见问题。

机制保障成为落地关键

每家各有账本、生活各有难处。让所有住户都点头，是成功实施危旧楼改造的焦点。

西城区住房和城乡建设委员会副主任王勇介绍，老房子的传统拆除重建，动辄需要1年甚至更长时间，其间居民要住在外租房过渡，承担周转费用，且有的家庭担心孩子入学报名因房屋拆除、产权临时注销而受到影响；有的老人患病、行动不便，无力应付反复搬家；还有的家庭存在产权继承纠纷、房屋抵押贷款未结清等，这都是百姓要解决的现实困难。“居民改善居住条件的诉求非常强烈。但老百姓还关心‘怎么改、改多久、花多少钱、房子归谁’，以及周期长、费用高、扰民重、风险不可控等问题，这是危旧楼改建的最大阻碍。”王勇说。

为此，西城区创新成立由纪委监委、住建委、规自分局、街道和实施企业等多方组成的工作专班。

具体来看，高龄、患病的居民由工作人员上门服务；家庭矛盾、产权继承等复杂情况，专班协调司法调解、不动产登记中心等专业机构介

入；对存在房屋抵押贷款的住户，协调金融机构研究带押改建的支持路径，避免居民在拆除前还需筹集解抵押资金；对费用负担重的家庭，延续“政府补助+居民出资”的资金共担模式，一户一户算清经济账，讲透政策。

通过工作创新，每户居民少花了约10万元的过渡周转费，当年有孩子要入学的家庭不用再为学位资格担心，对老人和行动不便的居民来说，更短的过渡期意味着更少折腾。

王勇介绍，项目探索“产权主体不变、实施主体代建”的审批模式，采用“一户一首次”的房屋登记创新模式和“交房即交证”办理流程，消除居民对产权办理的后顾之忧。

由于现场主要是吊装和拼装，扬尘、噪声、施工车辆占道大幅减少，最容易引发投诉的“扰民”问题得到了有效控制，这为城市核心区推进同类项目提供了稳定的群众基础。

让点上创新变为连片风景

王琼告诉记者，2025年西城区在“桦8”经验的基础上启动了三里河一区28号楼项目。因为有成功案例，居民接受改造方案更易，整体推进速度比“桦8”更快，验证了北京“原拆原建”模式的可复制性。

把这条创新路径走宽，还需要在政策层面继续破题。王琼向记者表示，在技术路线上，如果将“智能建造—MiC技术”等新型建造方式列为原拆原建推荐性技术路线，并加快相关技术标准、图集和产品认证体系建设，将让设计、生产、施工、验收全流程实现有规可依。城市更新的持续推进在于畅通市场循环。市场机制保障上，可通过容积率奖励、明确新增面积产权归属和经营权分割路径等方式，让经营主体“敢投资、能运营”，推动企业从“赚一次性工程利润”向“分享资产长期收益”转型。

在居民支持上，可开发“原拆贷”“改建贷”等金融产品，允许使用公积金或住宅专项维修基金，允许带押改建，缓解居民一次性出资压力。审批流程上，也可建立适用于自主更新项目的快速审批通道，对扩容、增面、日照、消防、人防、绿化等合理需求给予制度性支持。

实施方式上，可推动危旧楼从单栋改建向片区化改建扩展。片区化不仅能发挥MiC技术的规模效应、降低单位建设成本，还能同步增加地下停车场和便民功能性用房。

这些发展诉求，既是“桦8”经验的延伸，也是后续城市更新需要重点回应的课题。据《瞭望》新闻周刊报道



北京桦皮厂胡同8号楼项目正在进行MiC模块吊装(资料照片)。

新华社发



三里河一区28号楼所有户型都实现了“明厨明卫”。