

多地探索实施老旧住房自主更新、原拆原建 老房子这样“长”出新样子

目前,我国城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段。今年的政府工作报告提出“坚持城市内涵式发展”“高质量推进城市更新”。“支持老旧住房自主更新、原拆原建”写入《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》。

由业主作为实施主体,老旧住房自主更新、原拆原建如何凝聚居民共识?怎样畅通审批流程?近日,记者在多个城市进行探访。

凝聚共识:政府引导,居民协商,工作做到心坎上

今年67岁的周伟在长沙市雨花区湘农桥社区二区9栋住了32年,老楼早已刻满岁月风霜。

长沙出台进一步加快推进城镇危旧房屋改造工作的实施意见后,周伟琢磨了许久:9栋能否拆了重建?他把文件转发到楼栋微信群,邻居们反应热烈。可往下推进时,有人却打了退堂鼓。

周伟不想放弃,他和其他几位热心居民挨家挨户听意见:有的经济困难,一时出不起钱;有的已不在楼里住,不愿花钱;有的想等政府拆迁,得一笔拆迁款……

“我们一起算算账,算清了再作决定不迟。”周伟耐心说服有疑虑的住户——

一笔“长远账”。“多看看新闻报道,我们就能知道,现在城市发展的方式变了,大力实施城市更新,不搞大拆大建。我们要跟上形势。”面对想等拆迁的邻居,周伟劝道。

一笔“成本账”。翻开实施意见,周伟指着条文,挑出重点介绍:采取“四原”原则(原址、原面积、原高度、原使用性质)拆除重建的改造项目,市、区两级财政按原产权面积适当给予奖补。“重建房屋每平方米的成本价远低于商品房销售价,不仅住得舒心,将来如果出售还能从中受益。”面对经济困难的邻居,周伟一边算账一边鼓励,“办法总比困难多!”

一笔“安全账”。“老楼成了危房。墙皮掉落,砸到人怎么办?线路老化,发生火灾怎么办?”他的话让不少居民沉思。

一笔“情感账”。9栋原是职工宿舍,20世纪90年代房改时,大伙儿满心欢喜地买下。“住了多年的房子,大家舍得就让它这么‘废’了?”面对已经搬离老楼的居民,周伟动情地说,“大家搬家,很多是因为房子老了,不好住。等修好了,还可以搬回来,我们这些老邻居又能聚在一起……”

几笔账算得实实在在,居民的感受真真切切,共识逐渐达成。



春节期间,广州海珠洲头咀公园的黄花风铃木盛开。

新华社发



改造前后的长沙市雨花区湘农桥社区二区9栋。



办理审批:先行先试,多措并举,完善政策解难题

居民达成共识,资金筹集到位,报批报建随即启动。重要一步,是办理建设用地规划许可证。

解决之道,在于坚持人民至上、实事求是;破题之钥,关键靠先行先试、改革突破。

2025年,新版国家标准《住宅项目规范》颁布实施,有14项提升,包括将住宅层高提高到不

低于3米,规定4层起要加装电梯等。住房城乡建设部党组书记、部长倪虹表示,要继续围绕好标准、好设计、好材料、好建造、好运维建设“好房子”,既把新房子建成“好房子”,也把老房子逐步改造成“好房子”。

不过,部分地区在危旧房改造中,仍对原拆原建设置原面积、原高度等指标,一定程度限制了改造效果。专家建议相关部门加快制定适应性指标和规范,推动

更多老房子改造成“好房子”。

此外,原拆原建所需办理的各项审批涉及多部门、多环节,传统审批流程较难跟上城市更新需要。

简化审批流程,广州花都区推行多部门并联审批,大幅压缩审批时限。“建设工程规划许可、施工许可等行政审批,所需时间由47个工作日压缩到5个工作日。”花都区住房和城乡建设局局长江奇介绍。

遂宁则将重点放在下放审批权限上。当地出台规定,对船山区城市规划区域范围内,用地面积小于或等于3000平方米的原址拆除重建项目,委托船山区相关部门审批。“通过下放权限、简化手续、并联审批等方式,提升审批效率,破解原址重建‘审批难’。”专家介绍。

施工建设:因地制宜,优化设计,老房子“长”出新样子

老房子变“好房子”,设计很重要。

长沙湘农桥社区二区9栋通过重建优化,在房屋建筑面积不变的情况下,得房率由原先的七成左右提升至95%以上,户型也更加周正,居住体验明显改善。

电梯、公共走廊等配套及附属设施,同样关系居民体验。设计过程中,团队边征求群众意见,边完善设计方案。不过,危旧房多位于老旧小区,受客观条件限制,有的达不到现行标准和规范。

遂宁出台政策,明确危旧房改造时,建筑间距、绿地率等指标可按不低于改造前水平控制。“总体原则是因地制宜,但要符合消防安全等底线要求。”专家说。

记者注意到,类似规定也被写入《广州市国土空间规划条例》:“以不低于现状指标实施危旧房改造”。

施工过程中,居民、社区、项目实施单位等密切配合,老房子得以“长”出新样子。随着首批项目成功“打样”,自主更新、原拆原建模式由点及面、逐步推广,更多群众的美好生活愿景正在照进现实。

据《人民日报》报道