

本报讯(特约记者 姜慧梓)近日,北京市丰台区马家堡路68号院2号楼启动“老楼拆除重建”工作,这座46年的老楼将在原址拆除重建。记者了解到,该项目的居民征询率、参与率、签约率均达到100%,90户居民将在大约两年后住进新家。

在我国,危旧楼改造多以拆迁安置、抗震加固等为主,但随着社会发展形势的变化和楼体自身条件的限制,上述两种方式都存在一些困难。“原拆原建”这种方式过去也曾被提及,但由于缺少政策依据,始终无法落地。2020年6月,北京印发《关于开展危旧楼房改建试点工作的意见》,该意见被称为“178号文”,打通了“原拆原建”落地的制度堵点。

根据178号文的规定,“原拆原建”的改建资金由政府、产权单位、居民、社会机构等多主体共担。居民要拿出多少钱?能住上多大的房子?属于什么产权?能不能拿到新房本?可以进行二手房交易吗?丰台这一次的成功经验能否复制和推广?11月9日,记者探访了这处老楼原址拆除重建现场。

马家堡路68号院2号楼

重建前

马家堡路68号院2号楼就是人们印象中的“筒子楼”,一共4层,每一层都是一条大走廊,居民的房子分布在走廊两侧,一共住了**73户**人家。走廊**仅有约1米宽**,细长、逼仄、昏暗,走廊两侧靠墙摆满了各家的灶台,一根管子连通屋内的煤气罐。每层居民**共用一个卫生间,男女混厕;共用一个水房,每户一个水龙头**,方便水表计费。

重建后

此次重建将该楼从原有的**4层扩建为地上6层**,限高17米,增加**电梯、无障碍通道**等设施,适当增加**室内使用面积**,确保每户都有**独立厨房、独立卫生间**,改善居民居住条件。同时,将扩建出地下一层,增加**商服**,满足居民日常购物需求。



楼内居民已经搬走。 特约记者 陶冉摄

改建背景

46年“筒子楼”条件恶劣 居民期盼改造

马家堡路68号院2号楼建于1977年,已经有46年“楼龄”。外观的朱红色是前些年才刷上去的,4层小楼看起来与周边其他居民楼无异。但只要一进入内部,计划经济时期的年代感便扑面而来。

这里就是人们印象中的“筒子楼”,一共4层,每一层都是一条大走廊,居民的房子分布在走廊两侧,一共住了73户人家。走廊仅有约1米宽,细长、逼仄、昏暗,走廊两侧靠墙摆满了各家的灶台,一根管子连通屋内的煤气罐。每层居民共用一个卫生间,男女混厕;共用一个水房,每户一个水龙头,方便水表计费。

在这里居住了30多年的孙女士回忆,一到做饭的时间,走廊里就人挨着人,有人路过要侧着身子才能挤过去。一个走廊里,煎炒烹炸同时招呼,很“壮观”。一家做什么菜,整个一层都知道。

据西罗园街道花椒树社区书记周琳琳介绍,这里原本是革制品厂,上世纪70年代



楼内张贴了告知书。 特约记者 陶冉 摄

时这栋楼是企业的办公楼,后来随着企业发展、人员规模扩大,就改成了单身宿舍。到后期,年轻人逐渐成家,有了孩子,这里开始愈发拥挤。

今年60多岁的张先生在上世纪90年代中期就搬到了这里,算是最早一批住进来的居民,张先生的孩子就是在这里出生的。他住在4层,15.7平方米的空间里最多的时候挤了六口人,“屋里就一张大床、一张小床,再摆一张吃饭的桌子,就满了”。

拥挤尚能忍受,但最近这些年频繁出现的房屋漏水问题让张先生很苦恼,楼板也面临断裂风险,“有不安全感,也没什么隐私”。

周琳琳说,在确定原址重建以前,社区和产权单位都没有什么好办法,只能挨家挨户发防火毯,每层都配10个以上灭火器。

“说要原址重建,我们都100%同意、100%签约,能住进新家,这是我们的共同诉求。”张先生说。



楼内的公共洗手池。 特约记者 陶冉 摄

新楼规划

由4层变6层,加装电梯 居住面积有增加

记者在现场看到,马家堡路68号院2号楼的73户居民目前已经全部搬空,附近的17户平房也被纳入此次改造,共90户居民将在大约两年后搬回新居。

“原拆原建”是指把老旧楼房进行大规模拆除,在原址上再建新楼。根据目前进度,拆除工作将在今年年底前完成,明年初启动重建。

此次重建将该楼从原有的4层扩建为地上6层,限高17米,增加电梯、无障碍通道等设施,适当增加室内使用面积,确保每户都有独立厨房、独立卫生间,改善居民居住条件。同时,将扩建出地下一层,增加商服,满足居民日常购物需求。

新京报记者在现场的户型图上看到,此次改造设计了A、B、C三类户型,除C户型面积稍大一些外,A、B户型的套内面积都在30平方米左右,建筑面积约40平方米,较过去每户15.7平方米的使用面积有所增加。平面图上清晰地规划出了每类户型的起居、卧室、厨房和卫生间的区域,楼梯和电梯间也在楼层平面图上清晰标注,从居住功能上看较为完备。

地下一层为新扩建区域,物业办公室、配电室、弱电室、社区物业配套用房等都在这一层。据了解,未来地下一层将增加商服,满足居民日常的基本购物需求。此外,新楼建成后,还将配备专业、正规的物业,让居民真正享受到现代小区的便利。

数据说

- 马家堡路68号院2号楼建于**1977年**,已经有**46年**“楼龄”。
- 每一层都是一条走廊,仅有**约1米宽**。
- 张先生住在4层,**15.7平方米**的空间里最多的时候挤了六口人。
- 原址重建,居民**100%同意、100%签约**。

记者探访丰台46年老楼拆除重建现场 危旧楼改造『原拆原建』可行吗?

资金与产权

居民自筹为主、政府补贴为辅 重建后将拥有正式产权

2006年革制品厂破产,这栋楼的产权单位变为丰台区房管中心,也就是现在的丰台城市更新集团。集团副总经理杨晨辉介绍,房子年代久远,问题和隐患都比较多,居民的各种诉求非常强烈,但在当时,除了修以外没有更加合适的改造方式,直到2020年6月“178号文”印发。

“178号文”规定,“原拆原建”的改建资金由政府、产权单位、居民、社会机构等多主体共担。这为“原拆原建”找到了政策依据和推进的抓手。

具体到丰台的这次改建,资金由居民、政府、产权单位三方共担。总造价大约在4000万元,其中市、区两级财政补贴1100多万元,产权单位负责地下一层的出资,剩下的全部由居民自筹。这样一来,过去政府全盘操办的模式就变为了居民和政府共同决策,居民自筹为主、政府补贴为辅的全新模式。

改造后,居民手中的房本也将从租赁房本变为个人的经济适用房房本,拥有正式产权。后期,根据居民个人意愿,可以通过“经改商”手续,变成个人商品房,不影响二手房交易和买卖。

目前,90户居民都已签署改建协议,进入收款阶段。收款工作从11月6日开始,到8日已经有54户居民交纳了首付款,进度过半。据了解,首付款为23万元,已经占了全部房款的绝大部分。此外,两年重建期间,居民需要自行解决过渡问题。

丰台区房管局老旧小区办负责人王成钢介绍,丰台区老旧办、丰台城市更新集团等从2020年9月,也就是“178号文”印发3个月后就开始了手推动,经过长达两年多的漫长沟通才最终成型。

一开始,让居民转变思想是非常困难的。居民们的质疑从“你们是不是要赚钱”到工程质量、水泥沙子是否达标,事无巨细。工作人员一直重申,这是政府工程,不是开发商行为;是为了解危,不是为了赚钱。改造过程中,审计将全程介入,严控造价,确保老百姓的每一分钱都花在刀刃上。



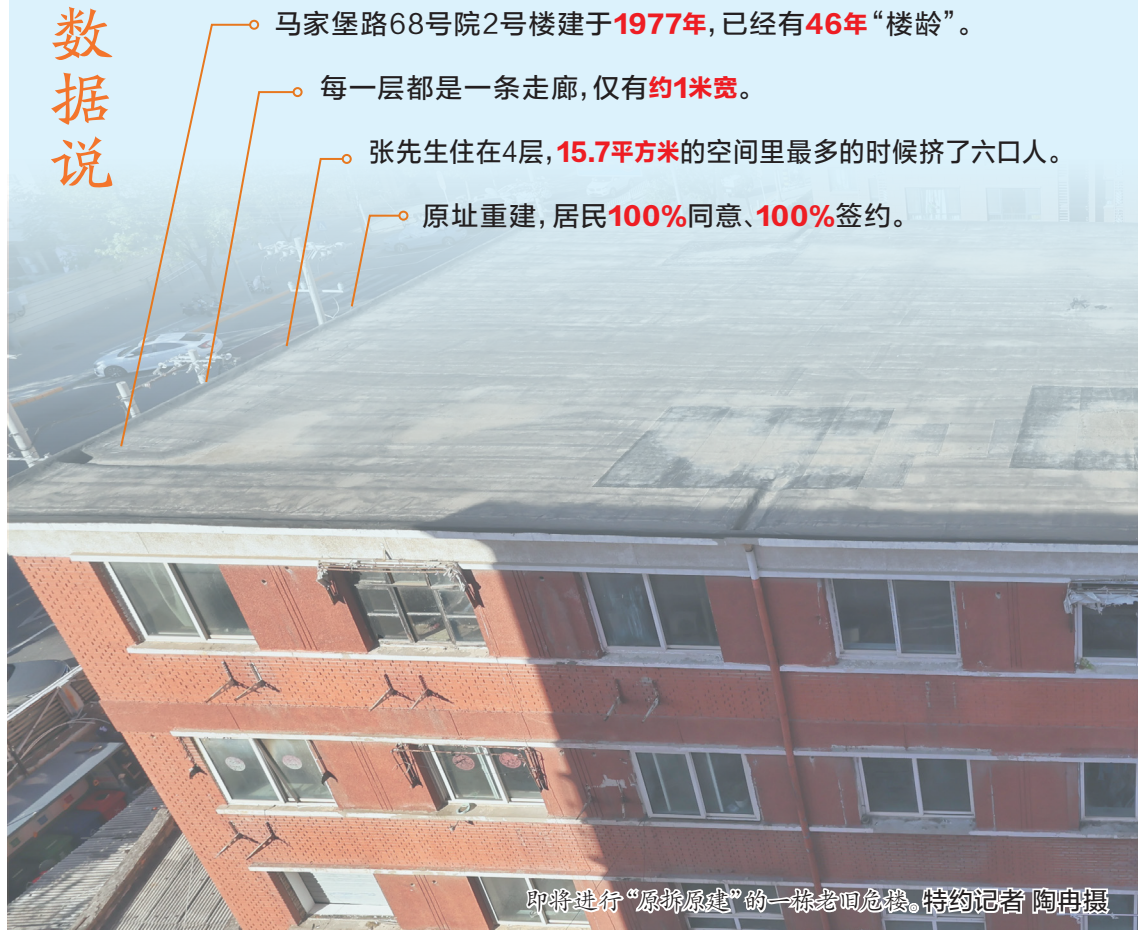
重建后公共空间改造内容为:安防工程、小市政管线、道路破除恢复、标识标牌、室外照明系统、垃圾收集点、门卫室、室外座椅设施改造等,上图为效果示意图。

此次重建将该楼从原有的**4层**扩建为地上**6层**。

重建后套内面积都在**30平方米**左右,较过去每户**15.7平方米**的使用面积有所增加。

总造价为**4000多万元**,其中市、区两级财政补贴**1100多万元**,产权单位负责地下一层的出资,剩下的全部由居民自筹。

共**90户**居民将在大约**两年后**搬回新居。



即将进行“原拆原建”的一栋老旧危楼。 特约记者 陶冉摄



重建后的效果图