

50年老樓拆了重建 他們選擇自掏腰包

2024年的春天，在廣州花都，一棟建於1976年的老樓，開始在原址上「拆舊建新」。

與以往城市舊改不同的是，這次並沒有哪個開發商要對這一片區進行拆遷，而是居民自發的「原拆原建」——即大家一起出錢，共同聘請設計和建築公司，將原來「風雨飄搖」的老樓拆掉，在原址建一棟同樣層數的新樓。這一項目正是花都區新華街道豐盛社區集群街2號樓的危舊改造工程。

多位集群街2號樓的居民告訴，目前該樓居民每平方米出資4600元，即可舊樓換新樓，這一花費還包括了室內裝修的費用。

事實上，集群街2號樓最開始只是一個微改造項目。從「小修小補」的微改造到「原拆原建」，這裡的居民，經歷了怎樣的故事？

「共同決定建新樓」

事情起因是2023年廣州花都區的一次舊樓微改造工程。

2023年9月，總投資約5.94億元的廣州首批老舊小區連片改造項目——廣州北站東側老舊小區改造，正式啟動。建於1976年的集群街2號樓，被納入改造範圍。

這棟樓共計5層，一層是底商，二樓到五樓是住宅，住宅加起來共計24戶，其中9戶是私房，剩下的則是公房，為區屬國企所有。彼時花都區住建局和當地新華街道，開始召集居民商討微改造方案。

集群街2號樓所在的新華街道，實際上位於花都區的老城與核心區。

「我2006年就從這裡搬走了。最近幾年，樓裡大多數街坊也陸續搬走了，去年6月份左右，我們接到了通知，要大家一起商量微改造方案。」該樓居民鍾彩蘭告訴，樓裡居民大多數和她年齡相仿，都已經七八十歲。

這時，情況發生了變化。

「改造劃定範圍以後，我們對疑似危房逐個排查，集群街2號樓被鑒定為D級危房。」花都區住建局該項目負責人告訴。



D級危房的鑒定結果，讓居民們對於微改造的態度發生了根本性的變化。

負責集群街2號樓改造工程的街道幹部，明顯感受到了轉變，他告訴，在私下徵求居民意見時，多位居民都提出，這裡已經不能住了，看看能否把房子拆了重建新的，這是不少戶居民共同商議的結果。

房屋基礎設施老舊的問題，是居民爭取「拆舊建新」最為關鍵的因素。

「開會時我第一個提出要集資建新樓，因為樓裡的住戶大多數已經七八十歲，電梯是剛需，即使危房通過改造加固好，也很難再安裝電梯。還有居民提出，已經是危樓了，微改造這種『修補補』，是浪費納稅人的錢。」該樓居民徐耀通說。

居民鍾彩蘭則透露，在她從集群街2號樓搬走後，最近幾年房子一直處於空置狀態，因為設施陳舊，租不出去。「老樓水、電、

燃氣管道都面臨嚴重老化問題，功率稍大的電器就會跳閘。更棘手的是，樓房整體的防水層也損壞了，廣州又潮濕多雨，還有很多颱風天。如果不建新樓，這些設施很難全部修好。」鍾彩蘭說。

隨著越來越多居民放棄微改造，選擇重建方案，當地住建局開始研判居民方案的可行性。微改造是否可以轉變成「原拆原建」，廣州此前並沒有類似先例。

最終，花都區為此專門出台了《廣州北站東側老舊小區成片連片微改造項目危舊房屋拆除重建試點方案》（以下簡稱《方案》），明確屬於改造範圍及對象的危舊房屋，允許權屬人（含權屬單位）以拆除重建的方式自行改造。

「要協商的細節非常多」

確定「原拆原建」的整體方案只是第一步。與微改造主要由政府出資不同的是，「原拆原建」方案則需要居民自己承擔主要費用。

一方面是大多數住戶想要「原拆原建」的意願非常強烈，另一方面則是有兩戶居民不同意這一方案。多位居民回憶，其中一戶居民從始至終都表示「你們愛怎麼改就怎麼改，反正我不參與不出錢」，態度比較堅決。

「開始街道工作人員也做了不少勸說工作，但這戶居民一直堅持不參與這次『原拆原建』。不過最後，有國企向這戶居民多次溝通，最近已經談好了。」前述花都區住建局負責人表示，這實際上為居民提供了一種「退出機制」。

而另外一戶居民是殘疾人，情況就更加複雜。

「這戶居民由於家庭關係複雜，房子在產權方面存在一定糾紛，我們幫他聯繫了律師，理順了房屋產權方面的問題。」前述街道幹部表示，為了這戶居民的便利性，大家一致決定在整棟樓的設計方面增加方便殘疾人出行的元素，包括從坡度的設計到增加各類無障礙設施，甚至在他家套內戶型的設計方面，都增加了大量方便殘疾人的細節。

此後大家發現，這戶居民的態度明顯在轉變。

但新的問題接踵而至。不同於其他居民，這戶居民一時間無法湊齊改造款。

據瞭解，在此次改造中，對經認定的低保家庭，特困職工家庭等，政府可以予以每平方米1000元的補助。

「此外，我們還幫忙聯繫了銀行，銀行經過評估覺得可以貸款。」前述街道幹部表示。

而樓內的老街坊也開始一起勸說這戶鄰居，相比舊房，新房的價值將有很大的提升，仍有資金缺口可以借用已經工作孫輩的名義貸款，這樣也能為自己和家人留一套新房。

最終，這戶居民同意了相關方案。拆除舊樓建設新樓的造價，直接影響項目的整體進程。

「居民能承受的價位必然在一定範圍內。我們調研過『拆舊建新』的市場行情，民營企業需要盈利，不可能微利運營。」前述花都區住建局相關負責人表示，「比較之後，我們聯繫到幾家區屬國企，最終預估的核算價格約4600元每平方米，這其中不僅包括重建本身的工程費用，還含有設計、監理、測量、人工拆除、建築垃圾清運、電梯加裝和簡單裝修等眾多成本。居民投票表示可以接受。」

不過，根據《方案》，當地政府會對設計、監理、測量等二類費用補貼50%（初步估計50餘萬元）。這意味著相關單位的報價，實際上含有一定補貼。

從去年9月第一次開始，集群街2號樓前後共召開了9次居民大會，街道幹部上門溝通更是達到了48次。

為更快協調方案通過，力主「原拆原建」的居民一致決定，新建樓房內，每戶的位置和戶型，與原來大體一致。

「新樓戶型設計其實做了一定優化，公配面積增加數平方米，特別是廚房和衛生間的環境大為改善。」徐耀通說。

據瞭解，此前老樓的衛生間和廚房是串聯使用，大概只有1.5平方米，新的設計方案，將衛生間調整為2.5平方米以上，廚房在4平方米以上。

一般對於危舊改造而言，在改造期間，如何解決大家的過渡性住所問題，同樣至關重要。在計劃改造之前，這棟樓內的絕大多數居民，早已搬離，危房鑒定結果出爐後，剩下的個別居民也迅速投奔兒女居住，但仍有一戶居民居住於此。街道和社區為其尋找到附近的廉租房，租金僅300元每月。

新模式探索

根據估算，集群街2號樓，拆建投資約800萬元，按照「誰受益、誰出資」的原則，最終由產權業主共同承擔了改造成本，平均每戶出資30多萬元。

2023年年末，集群街2號樓所在的社區居委會與業主代表、業主企業代表分別開設共管賬戶，管理拆建資金。全體業主共同委託廣州花都城投西城經濟開發有限公司，作為項目改造主體，對集群街2號樓進行「原建原拆」。

今年3月中下旬，項目正式動工，預計今年年底，居民們就可以住進新家。

在前述街道幹部看來，此次街道與區住建局共同設立的聯合居委會，制定了「一戶一策」的策略，在項目整體推進方面，起到了很大作用。他說，「特別是讓困難家庭參與項目方面作用非常關鍵，這就破解了『一戶不同意，項目就停擺』的困境。」

不過，在部分業內人士看來，集群街2號樓之所以能夠較快達成一致並開始自籌資金改造，與居民戶數較少息息相關。不僅如此，由於樓況較差，大多數居民早已搬離該樓，這又為「原拆原建」期間的住房安置問題，減少了不少阻力。

儘管如此，在不少行業專家看來，作為廣州市首個在政府部門指導下，由居民自籌經費進行危舊樓房拆除重建的項目，集群街2號樓對於整個城市的危舊房改造項目，仍有不小借鑒意義。

在廣東城規院住房政策中心主任李宇嘉看來，過去，在老舊小區改造和危舊改造模式上，要麼是政府完全主導；要麼是開發商主導，市場買單。此次集群街2號樓的改造項目，則是居民自我驅動改造為主，政府政策激勵+國企提供服務為輔。這意味著在探索老舊小區改造，特別是危房改造新模式上，廣州改變了過去單一主體的改造模式。

「這實際上是『多元化改造』的探索。目前的大背景是，各地財政緊約束，商品房市場也逐步告別高速增長期，此外，不少城市老城區已經沒有太多的騰挪空間，沒有太多可新增的面積來補償改造成本。而隨著時代發展，居民對改造訴求的個體差異反而在變大，因『眾口難調』而拉長週期、抬高成本的事情越來越多，傳統單一主體的改造模式開始難以為繼。」李宇嘉說。

相對於南京和杭州近期類似的項目，集群街2號樓改造項目的鮮明特點是，絕大部分改造資金來源於不同產權業主的自籌，政府主要起引導、激勵和協調作用。

在李宇嘉看來，「自籌資金、共同承擔」的集群街2號樓改造項目，是攻克當下舊改難題的有益實踐，更是從「要我改」（都是困難）轉到「我要改」（都是辦法）並實現激勵的優良策略選擇。因為確定了業主自我改造模式後，必然提振居民參與改造每一個環節的積極性。由此，也界定了其他方（社區、居委會、國企、政府部門）的服務職能。

《達圖爾傳》

第二部《奔騰年代》

對了，還有美國的高技術產業、軍事工業。」

松本喝了一杯清酒，沉思良久。

「高技術產業，軍事工業那不是一朝一夕的事情。菲尼亞這樣科技教育底子的國家，走那條路幾乎是不現實的。不過菲尼亞地理位置優越，資源豐富，又和當今天下第一強國，美國是親密的盟友。如果政府廉潔高效，我認為走製造業、採礦業、冶煉業、加工業還是行得通的。總之，不管你搞什麼工業，原材料總是需要的吧？」

「是啊，政府腐敗低效也不是一朝一夕能改的。不過，趁著我爸爸西奧手中還有些權利，您可以把手裡的地質資料給我，並把你的想法總結一下。因為礦藏都在山上，那裡不屬於個人。無非就是在誰的地盤上，誰想分點兒利益嘛。讓那些大地主去搞，相信他們也沒那本事。通過國會監督立法，起碼先推幾個重點的大礦山，這對於國於民都是好事啊！」

「好好，太好了，彼特爾你先坐著，我馬上去取。」

彼特爾也站起身，走到亭子邊緣。一陣清風吹過，彼特爾抬頭望向天際。菲尼亞的天空，風雲際會。

第28章 機會來了（第1節）

薩卡的伊家莊園，依琳娜陪著爺爺伊文在花園裡聊天。

「丫頭，把你的小火車給爺爺抱過來，讓爺爺看看。」

「爺爺，什麼小火車呀？他叫瑞恩，彼特爾給他起名叫瑞恩！」

「不還是火車的意思嗎？瑞恩，吹噓！哈哈，哈哈，我也懂美國話。不過從你的雜誌上，我見到過火車。看樣子還真是個勁頭十足的大傢伙。哦，哦，快點長，也長成個勁頭十足的大傢伙。」

依琳娜示意著啾了一眼，身邊的傭人趕緊上前接過孩子。

「爺爺你看啊，我現在也有孩子了，彼特爾每天忙得不可開交，而我每天游手好閒，總覺得無所事事。你說啊，我是不是也應該給自己找點事幹？比如上醫院當醫生，我學得就是這個呀！」

「丫頭啊，爺爺看中的就是你這種游手好閒的勁兒。」你又取笑我，再這樣，我就不跟你說了。」

「這回可不是了！丫頭，你看呀。你游手好閒閒就辦了兩份報刊，還圈了那麼多地皮。你讓荒廢了近百年的驛站又開始



煥發了勃勃生機。那時候，我和你阿貝托爺爺總想著把這些驛站經營起來，我們都沒辦到，可你辦到了。波利加曼那個項目圖紙我看了，我也去工地看了，哎呦！了不得啊。還有，現在滿大街跑的吉普妮，那讓多少人生活方便了起來呀！」

「呵呵呵，你是在表揚我了？」

「當然了！這都是很了不起的事情呀，都是你做的啊！」

「爺爺，你說得我都不好意思了。其實我根本也沒幹什麼，都是他們幹的，弗朗哥伯伯、托利叔叔、威廉、魯迪、彼特爾的好兄弟，還有在美國的湯姆、瑞麗，還有西奧爸爸的權力，呵呵，呵呵呵。最、最、最重要的，是你老人家的金條！」

「對對丫頭，金條很重要！用多少換多少，別信什麼美金，一張紙怎麼就成金子了？純扯淡！賺了錢，最好是用在生意上繼續賺錢。實在用不著，就換成金條。還是金條實在呀，丫頭。」

「你看，你看，又跑題了！我是問你，我是不是應該去當醫生？」

「噢噢！醫生救人疾苦，將士保一方太平；官吏造福一方，商賈也能活一方百姓。」

「爺爺，你這不是跟沒說一樣嗎？」

「這不是說了嘛，我的意思是這些事兒都好，想幹什麼，就看你自己心裡的想法。」

彼特爾忙著當官兒，我不喜歡，每天忙得奔波還要虛情假意的。不過呢，在菲尼亞想做生意，沒有當官的幫忙還真不行，讓他去搞好了。