

日前在广州举行的中国地产金融年会特别对时下备受关注的旧城改造问题进行专题讨论。国家住房和城乡建设部政策研究室主任、中国城乡建设经济研究所所长陈淮分析指出,未来15年到20年中国一半以上住宅得拆了重建。

四阶段决定“拆一半”说

在中国城乡建设经济研究所所长陈淮看来,中国的旧城改造城市化进程在10年前就已经大规模展开了,“我们至少还有一半以上的住房在未来15到20年得拆了重建。”

陈淮说,未来十五到二十年中国城镇住房有四个主要目标。第一,完善住房保障体系,这正是当前正在做的,要扩大廉租房覆盖范围,实现应保尽保,简单说实现人人有房住。第二,农民工进城的住房问题,中国的城镇化、城市化这个“化”字就落在农民工进城上,如果解决不了这个问题,就是伪城市化,只要农民工这个词还存在,我们城市就没有“化”。第三,我们要解决中国城市中危旧房、老旧房改造问题,这是中国国情决定的。第四,我们要完成老百姓住房从脱困向改善期的转变。

陈淮分析指出:中国城镇发展四个阶段中有三个阶段是在特殊的不正常的历史背景下形成的,这决定了“二十年内现有中国城镇的住房就得拆一半。”

这些房子不该拆吗?

陈淮进一步指出,1949年以前的住房是在战乱和小农经济的情况下形成的,这样的城市根本就和现代大机器发展不相适应。1949年以前的房子除了有历史文物价值的就是要拆,比如黄埔军校还要留着,其他基本没有保留价值。

1949—1979年建的房子。一个是上世纪50年代大规模工业建设中形成的工人新村。今年低端保障房建设580万套,300万套是廉租房,280万套的棚户区改造,其中“棚户区”指的就是上世纪50年代工人新村。统计局说了未卖出去的空置房近200万套,有什么了不起,今年光棚户区改造就是280万套,不需要拆吗?上个世纪六七十年代我们在准备打仗的状态下建设城市,比如简易房,就是只有公用厨房、厕所的房子。北京很多房子一震就得散架,唐山地震之后用了三年时间把这些房子钢筋箍起来,当年建的时候就准备住三到五年,到今天四到五十年的房龄,拆不拆?

1999年后建的房子能留住

“我们真正能够在城市中保留下来的房子就是1979年到1999年,在脱困过程中建设的所谓房改房,福利分房下建的房子还有一定的保留价值。”陈淮指出,这些房改房还能存在10—15年,但是这些房子由于当初的功能是脱困,远不能适应城市发展需要。他认为,城市中真正能够长期保存的一些建筑物,不过就是1999年到现在十年间建的房子。

1979—1999年建的是“房改”房的主力房源,最大的优点是基本上是成套住宅,这是历史进步,当初是为了满足脱困而建的住房,当时鼓励单位自建住房,因此谈不上什么规划,到今天有三十年房龄了,再有五到十年的发展,老百姓有从脱困型到改善型住房的需求,这些房要不要改建?

据《南方都市报》等

半数住房 20年内该拆?

住建部官员言论引发口水战



在日前举行的中国地产金融年会上,住建部官员陈淮抛出“二十年内现有中国城镇的住房得拆一半”之说。陈淮认为,1999年以后建的房子,才是城市中真正能够长期保存的一些建筑物。对此,有网友称其言论“令人心惊”,有人则称其为房地产商的代言人,而业内人士认为大规模的旧城改造会推高房价。



陈淮

●声音

专家起码应该说出真相来

“一半以上住房15年后都要拆除重建。”这话听起来靠谱吗?最近10年建造的房子,豆腐渣工程还少吗?以时间给建筑寿命划线,如果不是别有用心,起码也是糊涂得可以。

中国的建筑为什么短寿?因为种种利益追求,有意无意地为建筑减寿。低级的发展理念,使“经久耐用”已被不少人认为过时。住宅市场的持续升温,更使开发商、建筑商有了“萝卜快了不洗泥”的普遍心态。

只要能拿到销售许可证,没人关心“百年大计”。当前环境下的市场竞争,争的其实是谁更能混过并不严密的行业监管,混过消费者购房交款前未必内行的挑剔。只要逃过了这些关口,竞争的实质,就只剩下了比拼谁的成本低,事实上就成了一场“偷工减料大竞赛”,建筑物的寿命又怎么可能不短?作为专家,即使治不了体制的病灶,起码也应该说出真相。一味哗众取宠,只能留下无聊的笑柄。

“拆了重建”别沦为牟暴利的借口

房子问题是一个社会问题,一个关系到公众安居乐业的问题。此时,思考房子拆了重建就应该谨慎一些,其中必须遵守的一个原则是——房子拆了重建对于社会来说应该形成一种增量,城市的面目因为旧城改造焕然一新,开发商们因为旧城改造获得商机,而那些住在老房子里的居民也因为旧城改造过上了更舒适的生活。只有如此,房子拆了重建才具有积极的社会意义,才不会导致重建成为一些群体牟取暴利的借口。

在理论上年代越久的房子功能越差,但

是具体到不同的房子上情况必然有所不同。因此,在房子是否需要拆除重建问题上不能由某一方面说了算,应该积极听取各方的意见,以保证最终的决议是客观公正的。

其次,是否拆除重建应该以被拆迁者的利益得到保证为前提。

最后,是否拆除重建应该注意到房地产市场的价格波动。

可能对于一些专家来说,房子在他们眼中只是专业上的符号,但对于普通老百姓来说,房子是他们安居乐业的梦想所在。

据《大河报》、《西安晚报》

●延伸阅读

政协委员把脉问诊 城市建筑“短命”

■先天缺陷

一段时间以来,频繁见诸媒体的“短命”建筑不绝于耳:大连60栋海景别墅建成14年因新项目面临拆除;江西南昌一个使用不到13年的四星级大酒店被爆破拆除;武汉马湖新村小区400多套入住不足5年的住房面临整体拆除;福建一所投资1500万元的小学只用了2年就面临拆迁;扬州刚入住不久的两个小区被政府二次出让土地使用权要拆除重建……难怪住房和城乡建设部得出结论,中国的建筑寿命平均只有30年。

“国内在技术上完全能做到让建筑寿命与发达国家一样长。”全国政协委员陈清华、郭松海认为,建筑短命问题不是书面规定的年限过短,也不在于技术能力达不到。“建筑设计和施工质量本身不过硬所造成的建筑短命现象是一个极为普遍的现实。这需要加强建筑监督。”全国政协委员安纯人等痛陈城市建筑“短命”原因:目前,我国建筑材料仍以传统材料为主,材料部件缺乏统一标准,性能低,通用性、耐久性差,施工多采用手工操作或半机械化操作,使得建筑产品质量难以得到保障。有些人在施工时偷工减料,必然导致建筑“豆腐渣”。

“我们的住房和城市建设,规划变更频繁,标准制定落后,也是建筑短命的主要原因之一。”全国政协委员刘志峰说。

■政绩崇拜

网友在网上将建筑“夭折”戏称为“拆一次就创造了GDP,再盖一次又创造GDP”。政府砸巨资重塑“包装”,名为旧城改造,实为“一年一个样、三年大变样”的形象工程使然。

“更深层次的原因是,一些地方在城市建设指导思想上急功近利,重速度、轻质量,大拆大建,政绩工程和开发商的商业利益相结合,造成不该拆的房屋大量被拆除。”刘志峰委员一针见血地指出。

从GDP来看,拆新建新、大拆大建本身可以增加GDP,GDP的增加又可以带来官员政绩。一些城市中普遍存在道路挖了建、建了挖的问题,也是根源于此。而且,建筑高速周转,还能带来大量钢材和水泥的消费需求,在一定程度上消化了过剩产能。

“拆新建新带来的GDP增长是表面的,并没有实质性增加社会财富和经济价值。相反,不正常的拆建本身浪费了巨大的财富和资源,除了能带来政绩,对社会经济毫无益处。”郭松海委员认为,在一个个新城崛起的同时,旧城改造规模也越来越大,大量的原有房屋被拆除,名为旧城改造,实为“一年一个样、三年大变样”的形象工程在作怪。有的将拆完房子的土地再进行高价拍卖,获得高额收益;有的将拆完的土地盖所谓的“全国最高的楼”,盖大酒店……名为提升城市形象,实际让百姓利益受损,如变相提高了城市的房价等。

据《人民日报》

“千县乡行”第一届长安汽车感动客户欢乐节

●全方位感动关怀

- 看车有礼品: 活动期间凡长安汽车客户到长安经销商看车, 均可获赠价值10元的小礼品
- 购车有巨惠: 长安之星典藏版5挡变速大马力, 最低27900元, 空调版最低29900元
- 置换有优惠: 期间通过“长安二手车交易中心”置换车辆, 符合长安以旧换新条件的用户, 可获赠500元/辆的支持
- 推荐有奖励: 活动期间老用户购车或者推荐新用户均有重奖
- 服务有实惠: 活动期间, 凡长安汽车客户享受免费制动检测、空调检测、底盘检测详情请咨询当地经销商

“长安真情回馈社会 爱心助学圆您大学梦”

●参与“2010年感动客户”评选活动有奖

- “明星客户” 1000名 赠送仿真车模1个
- “金牌客户” 100名 世博游门票(7次)一套(含往返路费)
- “感动客户” 10名 获得笔记本电脑一台

邀请参加长安汽车年度商务会, 授予“感动客户”称号

“长安真情回馈社会 爱心助学圆您大学梦”

●参与“2010年感动客户”评选活动有奖

- “明星客户” 1000名 赠送仿真车模1个
- “金牌客户” 100名 世博游门票(7次)一套(含往返路费)
- “感动客户” 10名 获得笔记本电脑一台

邀请参加长安汽车年度商务会, 授予“感动客户”称号

“千县乡行”第一届长安汽车感动客户欢乐节

●全方位感动关怀

- 看车有礼品: 活动期间凡长安汽车客户到长安经销商看车, 均可获赠价值10元的小礼品
- 购车有巨惠: 长安之星典藏版5挡变速大马力, 最低27900元, 空调版最低29900元
- 置换有优惠: 期间通过“长安二手车交易中心”置换车辆, 符合长安以旧换新条件的用户, 可获赠500元/辆的支持
- 推荐有奖励: 活动期间老用户购车或者推荐新用户均有重奖
- 服务有实惠: 活动期间, 凡长安汽车客户享受免费制动检测、空调检测、底盘检测详情请咨询当地经销商

“长安真情回馈社会 爱心助学圆您大学梦”

●参与“2010年感动客户”评选活动有奖

- “明星客户” 1000名 赠送仿真车模1个
- “金牌客户” 100名 世博游门票(7次)一套(含往返路费)
- “感动客户” 10名 获得笔记本电脑一台

邀请参加长安汽车年度商务会, 授予“感动客户”称号

“长安真情回馈社会 爱心助学圆您大学梦”

●参与“2010年感动客户”评选活动有奖

- “明星客户” 1000名 赠送仿真车模1个
- “金牌客户” 100名 世博游门票(7次)一套(含往返路费)
- “感动客户” 10名 获得笔记本电脑一台

邀请参加长安汽车年度商务会, 授予“感动客户”称号

“长安真情回馈社会 爱心助学圆您大学梦”

●参与“2010年感动客户”评选活动有奖

- “明星客户” 1000名 赠送仿真车模1个
- “金牌客户” 100名 世博游门票(7次)一套(含往返路费)
- “感动客户” 10名 获得笔记本电脑一台

邀请参加长安汽车年度商务会, 授予“感动客户”称号

“长安真情回馈社会 爱心助学圆您大学梦”

●参与“2010年感动客户”评选活动有奖

- “明星客户” 1000名 赠送仿真车模1个
- “金牌客户” 100名 世博游门票(7次)一套(含往返路费)
- “感动客户” 10名 获得笔记本电脑一台

邀请参加长安汽车年度商务会, 授予“感动客户”称号

“长安真情回馈社会 爱心助学圆您大学梦”

●参与“2010年感动客户”评选活动有奖

- “明星客户” 1000名 赠送仿真车模1个
- “金牌客户” 100名 世博游门票(7次)一套(含往返路费)
- “感动客户” 10名 获得笔记本电脑一台

邀请参加长安汽车年度商务会, 授予“感动客户”称号

“长安真情回馈社会 爱心助学圆您大学梦”

●参与“2010年感动客户”评选活动有奖

- “明星客户” 1000名 赠送仿真车模1个
- “金牌客户” 100名 世博游门票(7次)一套(含往返路费)
- “感动客户” 10名 获得笔记本电脑一台

邀请参加长安汽车年度商务会, 授予“感动客户”称号

“长安真情回馈社会 爱心助学圆您大学梦”

●参与“2010年感动客户”评选活动有奖

- “明星客户” 1000名 赠送仿真车模1个
- “金牌客户” 100名 世博游门票(7次)一套(含往返路费)
- “感动客户” 10名 获得笔记本电脑一台

邀请参加长安汽车年度商务会, 授予“感动客户”称号

“长安真情回馈社会 爱心助学圆您大学梦”

●参与“2010年感动客户”评选活动有奖

- “明星客户” 1000名 赠送仿真车模1个
- “金牌客户” 100名 世博游门票(7次)一套(含往返路费)
- “感动客户” 10名 获得笔记本电脑一台

邀请参加长安汽车年度商务会, 授予“感动客户”称号

“长安真情回馈社会 爱心助学圆您大学梦”

●参与“2010年感动客户”评选活动有奖

- “明星客户” 1000名 赠送仿真车模1个
- “金牌客户” 100名 世博游门票(7次)一套(含往返路费)
- “感动客户” 10名 获得笔记本电脑一台

邀请参加长安汽车年度商务会, 授予“感动客户”称号

“长安真情回馈社会 爱心助学圆您大学梦”

●参与“2010年感动客户”评选活动有奖

- “明星客户” 1000名 赠送仿真车模1个
- “金牌客户” 100名 世博游门票(7次)一套(含往返路费)
- “感动客户” 10名 获得笔记本电脑一台

邀请参加长安汽车年度商务会, 授予“感动客户”称号

“长安真情回馈社会 爱心助学圆您大学梦”

●参与“2010年感动客户”评选活动有奖

- “明星客户” 1000名 赠送仿真车模1个
- “金牌客户” 100名 世博游门票(7次)一套(含往返路费)
- “感动客户” 10名 获得笔记本电脑一台

邀请参加长安汽车年度商务会, 授予“感动客户”称号

“长安真情回馈社会 爱心助学圆您大学梦”

●参与“2010年感动客户”评选活动有奖

- “明星客户” 1000名 赠送仿真车模1个
- “金牌客户” 100名 世博游门票(7次)一套(含往返路费)
- “感动客户” 10名 获得笔记本电脑一台

邀请参加长安汽车年度商务会, 授予“感动客户”称号

“长安真情回馈社会 爱心助学圆您大学梦”

●参与“2010年感动客户”评选活动有奖

- “明星客户” 1000名 赠送仿真车模1个
- “金牌客户” 100名 世博游门票(7次)一套(含往返路费)
- “感动客户” 10名 获得笔记本电脑一台

邀请参加长安汽车年度商务会, 授予“感动客户”称号

“长安真情回馈社会 爱心助学圆您大学梦”

●参与“2010年感动客户”评选活动有奖

- “明星客户” 1000名 赠送仿真车模1个
- “金牌客户” 100名 世博游门票(7次)一套(含往返路费)
- “感动客户” 10名 获得笔记本电脑一台

邀请参加长安汽车年度商务会, 授予“感动客户”称号

“长安真情回馈社会 爱心助学圆您大学梦”

●参与“2010年感动客户”评选活动有奖

- “明星客户” 1000名 赠送仿真车模1个
- “金牌客户” 100名 世博游门票(7次)一套(含往返路费)
- “感动客户” 10名 获得笔记本电脑一台

邀请参加长安汽车年度商务会, 授予“感动客户”称号

“长安真情回馈社会 爱心助学圆您大学梦”

●参与“2010年感动客户”评选活动有奖

- “明星客户” 1000名 赠送仿真车模1个
- “金牌客户” 100名 世博游门票(7次)一套(含往返路费)
- “感动客户” 10名 获得笔记本电脑一台

邀请参加长安汽车年度商务会, 授予“感动客户”称号

“长安真情回馈社会 爱心助学圆您大学梦”

●参与“2010年感动客户”评选活动有奖

<ul style="list-style-type: none;