

期待老房重生,济南一小区试水原拆原建

虽然有很多坎要迈,舜耕路38号院的探索或闯出一条新路

文/片 记者 王皇 孟杰
济南报道

1 原址改造谁在推动?

舜耕路38号院现有23栋五六层高的老旧住宅楼,楼间距较大,周边配套成熟,但房屋设施已显老旧。24日上午,记者在小区内看到,一处临时房挂着“38号院原址改造项目筹建处”的牌子。筹建处外的墙面,张贴着多张户型图与项目拟建成示意图,既有146、162平方米的高品质住宅户型图,也有原94、97、121、127、140平方米户型增加电梯后的设计图。不少业主驻足查看、交流讨论。

筹建处内摆放着“拆旧建新工作委员会”席签,两位工作人员正引导业主填写意见表,内容涵盖住户信息登记、安置意愿等核心问题。业主可选择普通住宅或高品质住宅安置,普通住宅可选择增加约20平方米面积或保持原面积,也可自行填写意向面积;同时,业主还需明确是否要求货币补偿,是否购买储藏室、地下车位等。

记者注意到,征询意见表的落款单位为“舜耕路38号院拆旧建新工作委员会”与“山东高速工程建设集团有限公司”。面对业主询问身份,现场工作人员仅表示是前来帮忙,未告知具体单位。

记者试图采访了解项目推进细节,工作人员表示这属于小区业主私事,目前仍处于前期咨询和意见征集阶段,为避免影响工作推进,不便接受采访。

2026年1月1日起施行的《济南市城市更新条例》第二十条提出,实施危险住房改造更新的,应当按照有关规定以加固、改建、重建、拆除等方式进行更新。支持老旧住房自主更新、原拆原建。但支持何种老旧住房自主更新、原拆原建则未有相关细则。

“原拆原建还没有一个统一文件定义,部分城市已有细则。若项目属于政府认可的原址改造或原拆原建项目,目前从看外地的项目来看,在业主出资的基础上,有的项目能吸引部分投资参与其中,能否引入投资方共同参与要看小区的实际状况,毕竟小区所在的位置、大小、周边配套等都不同。”一位不愿具名的城市更新领域业内人士表示,外地成功案例中,有的实施主体是国企、平台公司,负责办理手续、统筹资金及代建。国企通过代持更新后新增的公共设施、保障性住房或社区商业、停车位等,平衡综合更新成本。舜耕路38号院的后续推进,也需要有专业主体的参与。记者看到,目前现场征询意见材料显示,已有相关单位参与,但具体如何参与尚不清楚。

一位业主说,目前小区原先的家委会和部分热心业主在牵头推进此事,原址改造还处在初期的征询意见阶段,需要大家达成一致,才能继续推进。

3月23日,济南市市中区舜耕路38号院内张贴出原址改造多个户型的示意图,小区积极尝试推进原拆原建的消息不胫而走。今年1月1日起开始施行的《济南市城市更新条例》提出支持老旧住房自主更新、原拆原建,但还未出台原拆原建相关细则。济南这一小区的原址改造,将如何迈出步伐?24日,记者来到正在征集业主意见的舜耕路38号院进行探访。



拟建成的户型设计图吸引不少业主驻足查看。

2 咋不让开发商来做?

“我们为咋不让开发商来做?自己拆自己建,以前很少听过这样的方式,到底能不能成功?”现场有人向业主代表询问。

记者了解到,与传统由政府主导进行拆迁、安置、供地,由开发商进行房地产项目开发不同,自拆自建充分尊重业主意愿,并以业主为主体。在房地产市场进入下行周期,城市进入更新阶段,原拆原建为老旧住房业主寻求居住品质提升、住宅产品更新换代提供了新的路径。目前,上海、北京、杭州、南京、广州、成都、长沙、厦门等地已出台相关政策并启动实践。济南的落地探索,备受老旧住房住户与城市更新相关企业关注。

业主代表解释,小区房子约建于上世纪80年代,房屋为砖混结构预制板,部分结构又用钢筋水泥建设,存在建筑受力不均的质量隐患。小区内部分铸铁管网也已出现老化问题,居住体验大打折扣。但该小区地处济南市中心,紧邻泉城公园,交通便利,学校、商场等配套成熟,这样的核心区位,让业主们不愿离开。

老旧住房户型方面的弱点也成为业主想要换新的一大原因。一位业主说,小区每户的面积在老旧小区中并不算小,有小三室、小四室,但已不如今新房有更多南立面的宽厅户型。

“我们已对这里有很深的感情,自己出钱改造,改善居住环境。”一位业主代表的话,道出了不少老业主的心声。他表示,近期小区二手房成交单价已跌破1万元/平方米,让老业主倍感惋惜。“政策现在支持原拆原建,我们想自己努力推动,改善生活品质。”

这一心愿成为部分业主推动原址改造的动力。根据网传“方案”,项目拟建设15栋小高层,

地块最北侧为4栋2梯2户15层小高层,其余11栋为10层1梯2户小高层。其中,4栋15层小高层拟按原面积置换;11栋10层小高层采用高品质住宅标准设计,鼓励业主购买增量面积置换。

在配套方面,拟在地下设置沿街商业和社区服务配套用房,全方位提升小区生活品质。在建筑品质上,外墙拟全部采用铝合金板,房屋层高拟设为3.1米,所有户型均增设电梯。从目前的效果图看,项目外立面窗墙比大,颜值可比肩不少高端改善楼盘。

3 账目如何算得清?

这样的“原址改造”,如何算账,如何分摊费用,新增面积如何定价,改造后收益如何,成为业主达成共识的关键。

上述方案中提到,2026年元旦期间,拆旧建新工作委员会在业主群发布“原址改造”实施方案并征询意见。拟以原址改造和商品房开发相结合的模式实施,把38号院建成高档社区。其中的商品房开发是指将多余面积全部按优惠价卖给业主。

按目前方案,改造后的小区容积率约1.98,改造项目地上建筑规模总增量不超过原面积的30%,增量面积销售对象仅限小区有产权业主,按周边同质量、同标准商品房市场价的70%计算,暂定增加部分均价为(楼层系数)×2.1万元/平方米,增量面积业主还需按市场价2.5%缴纳土地出让金。

舜耕路38号院原址改造项目筹建处的桌面上贴着的《新房房款计算公式》显示,选择普通住宅不增加面积,以原面积×500元/平方米+7.5平方米(每户电梯面积补偿面积,记者注)×3000元/平方米计算;增加面积则是原面积×500元/平方米+7.5平方米×3000元/平方米+新增面积×1.6万元/平方米。其中7.5平方

米是选择15层的两梯两户普通住宅的业主,因两户分摊一部电梯面积,每户多增加约7.5平方米,增加部分按3000元/平方米计算。

选择高品质住宅则以原面积×500元/平方米+新增面积×2.1万元/平方米。要求货币补偿的按市场评估价计算。此外,地下车位需要自行出资购买,储藏室征求业主意见确定建设数量和购买价格。

按上述公式,记者粗略计算,若购买普通住房,以94平方米户型为例:不增加面积改造费约为94×500+7.5×3000=69500元;若要增加20平方米,则需要69500+20×16000=389500元。若想要购买162平方米高品质住宅,则需要94×500+(162-94)×21000=1475000元。(未计算前述新增面积增加土地出让金费用)

记者了解到,上述费用仅为目前方案交付毛坯房。另外,可以增加费用进行装修。项目建设工期初定30个月,每月按20元/平方米发放安置费。方案提示上述测算价格全部为预估,将根据区政府主管部门评估认定和新增购买面积数量作相应调整。

为直观展示改造收益,上述方案列出了改造后新房可能的增值幅度,以旧房100平方米为例,若选择原面积置换普通住宅,目前旧房价值约110万元(100平方米×1.1万元/平方米),建成后新房预估价值250万元(100平方米×2.5万元/平方米),新房溢价超135万元;若选择原面积+50平方米增量商品房的高品质住宅,总计支付约110万元,建成后150平方米新房参照周边高端毛坯房3万元/平方米的价格,预估价值450万元,新房溢价超230万元。

溢价空间让不少业主对改造很有期待。“我想要最大面积的户型,如果我们这里真能成,我想把我东边的房子卖了,回来住。”现场一位业主表示,自己为

了改善居住条件,已在东边购买了一套房子,但更看好这里各类配套和低容积率。记者了解到,小区原房中就已有一部分140平方米的大面积段户型,现场不少业主表示想要大面积户型,但目前项目方案中,超过162平方米的高品质住宅户型设计的房源非常紧俏。筹建处的工作人员向前来填表的业主表示,此次征询更多人选择大户型高品质住宅,与前期摸底情况有所不同。

“我们出这些钱就够了吗,这个总账是怎么算出来的,改造过程中会不会还有其他追加支出?”现场也有业主提出了自己的担忧。记者注意到,目前小区拟出的方案中,新建后总建筑面积约84924平方米,住宅面积约81904平方米,其中原住房面积63008平方米,可销售面积约为18900平方米,地下总建筑面积约29900平方米,是否还有其他资金来源,并未明确。

4 还要迈过几道坎?

“原拆原建是好事,但推进起来太难了,各地的成功案例都经历了漫长的过程。”现场一位业主坦言,杭州已有老旧小区原拆原建的成功案例,但耗费了数年时间,核心难点在于要征得全体业主的同意。

筹建处内特别展示了杭州首个原拆原建项目浙工新村小区的案例,并称与舜耕路38号院原址改造项目情况相似。据媒体报道,该小区实现有机更新前后筹备了10年时间,去年已建成。展板特别介绍,浙工新村小区用7个月时间完成了动员签约工作,百分之百业主同意并签约。

上述不愿具名的城市更新领域业内人士表示,业主达成一致是原拆原建的第一步,像舜耕路38号院这样有原产权单位的单位宿舍,在推进过程中相对更具优势。对于原拆原建扩大的面积,业主以市场价购买,也需要不少资金,业主资金状况较好,位置较优的小区有优势。但达成共识仅是开始,后续进入更专业的建设阶段,仍可能面临推进中的难题。

记者了解到,去年12月,山东省住房和城乡建设厅牵头印发的《关于住房“以旧换新”的指导意见》中提出“拆旧换新”模式,这是城镇老旧小区原拆原建更新模式,在符合规划和安全要求前提下,允许补齐公共配套设施,新增建筑量不计容积率。《指导意见》鼓励引导各市因城施策,一项目一策推进城镇老旧小区自主更新、原拆原建,提出优化完善规划设计、产权登记、项目审批、财政支持等方面政策,尊重群众意愿,成熟一个推进一个。

进入城市更新阶段,老旧小区如何才能摆脱“老破危”的命运,自主更新、原拆原建成为一个新的解题思路。舜耕路38号院的探索虽还处在前期阶段,但消息传出后获得大量关注,这背后也是济南老旧小区住户对“老房子”变“好房子”的殷切期望。齐鲁晚报·齐鲁壹点记者也将持续关注。