

“原拆原建”落地还要闯几道关？

从拆到建环节繁杂，“谁来兜底”亟待政策破局



记者 李梦瑶 济南报道

近日，济南市市中区舜耕路38号院启动的“原拆原建”项目，引发全城老旧小区居民的广泛关注。同一时间，长盛小区也传出计划实施“原拆原建”的消息。

从政策暖风频吹，到民间自发涌现“第一个吃螃蟹者”，济南的老旧小区更新站在一个历史性的十字路口。然而，从“试水”到真正“落地”，这条路究竟还有多远？这背后，不仅是简单的拆与建，更是一场关于资金平衡、民意博弈与制度创新的考验。

两小区分别试水 进展与差异鲜明

3月25日下午，记者来到舜耕路38号院。小区广场上支起一处临时板房，挂着“38号院原址改造项目筹建处”的牌子。板房外张贴着多张户型图与项目建成后的效果示意图，不时有居民前来递交意见征集表，也有人围着户型图驻足查看，交流讨论。

舜耕路38号院是山东财经大学舜耕校区的教职工宿舍，1990年左右建成，共有23栋多层步梯房，多为砖混预制板结构。

据工作人员介绍，为推进“原拆原建”，小区自发成立了拆旧建新工作委员会，从春节前便开始谋划，向每户居民发放了《改造方案》，目前已全面开展业主意见征询、方案公示与签字确认工作，进入实质性前期推进阶段。

“截至目前，已有271户居民递交了同意书。”该工作人员表示，居民需填写是否增加面积、选择何种户型，还需明确是否选择货币补偿、是否购买储藏室和地下车位等。

与舜耕路38号院相比，历下区长盛小区北区的推进步伐明显更慢。3月25日下午，多位长盛小区北区的居民告诉记者，前期他们曾收到过一条征求意见的链接，但此后“没了下文”，也未见到具体的“原建”方案。

长盛小区北区位于大明湖东侧，属历下老城核心区，总户数约



3400户，房龄同样超过30年。虽然不少居民表达了强烈的改造意愿，但推进难度似乎远超前者。

对比来看，两者的差异关键在于：舜耕路38号院已拿出一套完整的“原拆原建”落地方案——怎么拆、怎么建、需要多少钱，这份“改造明白纸”已发放到每户居民手中。

根据舜耕路38号院的改造方案，小区规划新建15栋住宅，含4栋15层两梯两户小高层和11栋10层一梯一户洋房，业主可选择普通住宅或高品质住宅安置。小区容积率控制在1.98，地上建筑规模总增量不超过原面积的30%，新增面积仅限小区业主购买。

方案中列出的“新房房款计算公式”显示，业主需承担每平方米500元的原面积改造费；若想增加面积，则按周边市场价七折定价，暂定为1.7万至2.1万元/平方米。同时，小区将配建地下车位、社区服务中心、康养设施等，新房由国企济南建工集团代建。

从“拆”到“建”环节众多 “谁来兜底”成主要顾虑

“房子太老了。”在舜耕路38号院，一位刚交完征求意见表的老住户言语中透着迫切。另一位居民则摇了摇头，表示不支持：“也得算笔账，房子本来就小，还要摊公摊。新房子装修要花钱；还有车位、储藏室也都要重新买，建起来后物业费还要再涨。”还有居民抱有“拆迁，政府就要给补偿”的想法……

从事二手房销售20多年的王清华分析，舜耕路38号院推进顺

利的核心优势在于产权单一、业主群体同质化：小区为高校教职工宿舍，业主群体相对统一，沟通成本低，且业主整体经济条件较好，对改造费用和过渡安置的接受度更高；同时有原产权单位与专业建设集团参与牵头，协调机制较为完善，有效解决了民意动员、方案设计等前期难题。

长盛小区的痛点在于产权复杂、业主分散：小区多为房改房、二手房流转，业主构成多元，涵盖原住民、租房户、投资者等不同群体，利益诉求差异极大；同时长盛小区小户型占比高，部分业主经济承受能力有限，对改造费用、过渡安置补助极为敏感，民意统一难度极大。此外，小区规模庞大，涉及户数多，协调沟通、资金核算、规划审批的工作量呈几何级增长。

目前，济南老旧小区“原拆原建”政策的核心依据是2026年1月1日施行的《济南市城市更新条例》，并参照山东省《关于住房“以旧换新”的指导意见》推进。尤其是山东省住建厅等9部门联合印发《关于住房“以旧换新”的指导意见》，明确提出“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”，并提出“新增建筑面积不计入容积率”。政策明确以业主自治、危房优先、规划弹性、并联审批为原则，为项目落地提供制度支撑。

不过，不少居民也对此有些顾虑：房子从拆到建涉及环节、部门众多，如果拆了出现问题或不符合建设要求，又由谁来兜底？

多地虽已有成功案例 但难成“范式”进行推广

“原拆原建”并非济南首创。在杭州、广州、北京、宜昌等地，早已有了成功的“样板间”，不过各地在安置方式、补偿机制、资金筹措和公共服务等方面的探索各有不同。

资金从哪里来，是所有自主更新项目的第一道坎。南京秦淮区石榴新村采取“市、区财政+居民出资”的共担机制，政府承担60%，居民承担40%，将居民自筹部分控制在每平方米2800元左右。

宜昌西陵区首创“居民联合社”模式。在望洲岗10号项目中，通过“居民出资+政府奖补+企业运营反哺”实现资金平衡。建设单位城发集团通过后期物业经营、充电桩、停车位收入来弥补建设资金缺口。

广州荔湾区鹤园小区因产权关系复杂，改造难度较大。荔湾区探索“老旧小区微改造+危旧房原拆原建”联动推进，通过“两条线一张图”统筹规划，把危楼重建与可修楼栋分开处理。

不过，这些成功案例要么是规模较小，只有几栋楼的小区，要么是产权比较统一、沟通成本低的单位宿舍。尽管全国有成功的案例，可推广开仍面临多重堵点。

首先是沟通协调成本。中国城市规划设计研究院城市更新分院院长范嗣斌直言，一是确权复杂，各地房源类型不同，包括房改房、商品房、保障房，政策口径都需“一事一议”；二是居民意见达成难，尤其在成套化改造，成本分摊、面积微增等环节，需要大量沟通协调；三是目前多数拆建动作都要求居民100%同意，这在产权分散的项目中往往最耗费时间和精力。

其次，如何让居民“拿得出钱”是现实难题。银行传统的金融产品往往难以适配“原拆原建”模式——房子拆了，抵押物就灭失了，居民尤其是老年群体很难获得贷款。

此外，老旧小区“原拆原建”往往面临“增肥增高”的需求。新房通常需要增加电梯，扩大厨房卫生间面积，但在具体办理土地证、规划许可证等环节，如何让各部门协调一致，从“按章办事”转变为“一事一议”，“一事一议”的标准和红线又是什么，仍需政策细化打通堵点。

专家看法

当“大拆大建”已成过去式，“原拆原建”如何才能有效落地？

首先，是居民意愿的凝聚与协商机制的创新。

济南市政协委员王建涛指出，“原拆原建”的第一推动力来自业主自身，业委会需充分发挥动员力量，建立起能够有效反映民意、协调利益、化解矛盾的治理机制。

对于极少数不同意户，可探索行政调解、司法衔接、产权归集等方式逐步化解矛盾，而非简单地设置“一票否决”的硬约束。

其次是政府角色的精准定位与政策赋能的深化。

中国城市规划研究院院长王凯认为，政府的角色类似“项目总包”，由住建部门牵头，房管、街道、产权单位等组成工作专班，解决原拆原建中的难题，协调办理用地划拨、建设工程规划许可等手续。

同时，王建涛表示，要出台专门的“原拆原建”实施细则，针对消防、规划等强制性标准，探索在确保安全的前提下实行“一事一议”的弹性审批模式，才能释放市场与社会的自主更新活力。

还要考虑投资建设者的利益，“原拆原建”是一笔需要算清的“长期账”。

无论是引入国有企业作为代建主体，还是吸引社会资本参与，都必须确保其能够通过后期的物业运营、车位租赁、商业配套等方式，实现合理的收益回报。

「原拆原建」是「长期账」，各方需建共赢机制

编辑：于梅君 美编：刘燕 组版：刘淼

qilu 齐鲁农超

白甜糯玉米

真空包装 快速锁鲜 自然生长 山东糯玉米

特产好价 农超心意卡

16.9/3斤

qilu 齐鲁农超

喜燕玉米胚芽油

甄选非转基因玉米胚芽 物理压榨 清香不油腻

特产好价 农超心意卡

24.9/900ml

qilu 齐鲁农超

果汁黄桃罐头

优选沂蒙山鲜黄桃 浓浓果汁 有吃有喝

特产好价 农超心意卡

39.9/4罐