

# 试水申请式改建 光明楼17号重生

墙体局部开裂,每5户居民共用一处卫生间,上下水陈旧老化,电线私搭乱接严重……这是建于上世纪60年代的光明楼17号简易楼在改建前面临的境况。2020年7月,北京市住建委等多部门联合发布《关于开展危旧楼房改建试点工作的意见》,同年8月,光明楼17号简易楼成为首都功能核心区启动的第一个简易楼改建试点项目,历时一年多的时间,如今的光明楼17号简易楼已经焕然一新,在政策与新的改建模式结合下,北京曾经的简易楼迎来了自己的第二个春天。

## 曾经的好房到如今的危房

空斗砖、槽型板、承重差、没抗震、没保温,上下水老化、安全隐患暴露……这是光明楼17号简易楼改造前的状态。

这个位于北京东城区龙潭街道光明楼小区的三层小楼,建于上世纪60年代,为区属直管公房,共有承租居民29户,原建筑面积共有1007.1平方米。当年,光明楼17号简易楼在分房之初确实是百姓眼中的“好房”。在60年代,谁家里能分到这样的楼房,那是非常让人羡慕的。据京诚集团项目工作人员介绍,光明

楼17号简易楼是整个小区中唯一没有集中供暖且没有独立厨房、厕所的楼房。

经过了60年的洗礼,当年居民们眼中的“好房”成了落后于时代、超期服役的“危房”。目前的楼房墙体已经出现了局部开裂,楼体面临着承重性差、无抗震设防、无外墙保温、无市政热源、无独立卫浴、上下水陈旧老化、电线私搭乱接严重等问题。对于该楼而言,无论是改造还是重建都势在必行,但存在相当多的掣肘。



## “柳暗花明”的178号文

2020年6月,北京市住建委等多部门联合发布京建发〔2020〕178号《关于开展危旧楼房改建试点工作的意见》(以下简称“178号文”),明确可通过翻建、改建或适当扩建方式,对危旧楼房进行改造。

“该文件对光明楼17号简易楼来说应该是恰逢其会,为危旧楼改建提供了政策支持和指导方向。”京诚集团副总经理李华介绍,京诚集团作为该楼的产权管理单位,在178号文出台后迅速启动了光明楼17号简易楼改建试点项目。

作为首都功能核心区启动的第

一个简易楼改建试点项目,对于改造团队来说,摆在眼前的是居民对于改造本身的担忧、对于改造后选房程序的质疑、年纪大不愿意住高层的现实等难题以及从无独立厨卫到成套厨卫之后户型选择、费用承担等各种各样的现实诉求。楼内的很多居民年龄较大,大多数人的想法是少花点钱,选更好的户型,选更理想的楼层。有些居民不是算不清账,而是迈不过去心里这个坎儿,通过项目工作人员耐心的沟通讲解,详细了解居民诉求乃至心理状态,逐步打开了居民的心结,打消了居民的顾虑。



## 原址原建、户数不增、适度改善

“虽然从现在看这个改建是一个非常好的政策,但是简易楼改建不同于传统意义上的征收或腾退,该楼的改建工作还需要一个观念的转变。”李华直言,该项目从实施政策、楼栋设计方案再到户型设计、工作流程,都经过了各部门多次精心研讨,最终形成了让老百姓满意、可行性高的实施方案。

将原有楼房拆除后,新建楼房按照2021年新版《住宅设计规范》进行设计,改建后的楼房提升了建筑承载力,满足了住宅建筑安全性、适用性和耐久性的要求。在总体户数不增加的前提下,为每户居民增设了独立的厨卫,实现了住宅的成套化,并通过引入市政集中供暖,解决了冬季采暖的民生难题,创造了舒适的人居新环境。

对于如何在总体户数不变的情况下为每户居民增设独立厨卫,项目工作人员介绍,整体建筑严格按照178号文件要求进行“适度改建”,在不突破楼体外墙红线、不影响日照、不影响消防的情况下,对原本的三层楼进行加盖一层,来满足这一要求。

光明楼17号简易楼的改建按

照“居民申请,政府引导,企业实施”的原则,采取申请式改建的方式,充分考虑居民意愿,在改建意愿征询、设计方案、实施方案及物业管理方案,全部100%确认后,开展预签协议工作,预签协议达到100%后实施改建,未达到100%改建工作自动终止。通过入户调查、居民动员,将设计方案、实施方案及物业管理方案进行了两轮公示,并根据居民反馈意见进行修改完善,实现了居民的全程参与,最终使该项目顺利启动。

在实施政策上,采取“拆一还一”的原则,改建后居民可以选择回住或外迁,选择回住居民可以通过购买方式获得产权,产权按照经济适用住房进行管理,也可以选择继续承租。对无回住意愿的居民,可参照申请式退租政策给予腾退,符合条件的家庭可以申请购买一套共有产权房。对于居住特别困难家庭,可通过住房保障方式解决。

光明楼17号简易楼改建项目是按照178号文件政策,从规划审批、发改立项到建设启动的全流程改建项目,形成了可复制、可推广、可借鉴的简易楼改建模式。