

朝晖九区24幢“危房拆复建”项目即将开工
钱报记者实地探访,已成废墟的24幢有何前世今生

43年,“高富帅”一步步变成危房

危房,危就危在你没法预判它什么时候会出问题。虽然D级危房的鉴定报告2016年11月才出具,但朝晖九区24幢的拆复建方案早在2015年就被提上日程了。

通讯员 谢羽美
本报记者 詹丽华

昨天,杭州河东路停车场已暂停接待社会车辆停放,只有工程车辆进进出出。按照计划,朝晖九区24幢重建工程月底前就将动工。

2月14日,晴,阳光极好,暖意融融。王星记扇厂隔壁,紧挨着河东路停车场的地方多了一片空地。废墟上,老蔡正和邻居一块儿晒太阳,一人一把破藤椅,默默地抽着烟。他们脚下,曾是朝晖九区24幢的地基。“都知道(24幢)是危房,但没想到那么快拆。”老蔡在朝晖九区住了十来年,总以为要搬应该是整片儿一起搬。

2月18日,晴。老袁又去24幢那块地上转了转,搬走大半年,只要天气好,他都会习惯性地在那里走走,尽管除了拆房时留下的碎砖头,已找不到曾经生活的痕迹。“住了20年,有感情了。”去年6月底,老袁一家搬出2单元101室,成了24幢第一批开始“过渡”的住户,“这次去我看到工程设备都架好了,估计这几天就要动工。希望施工质量好一点,按时完工,我们也能早点搬回来。”老袁笑得很开心。



记者昨日探访发现,朝晖九区24幢“危房拆复建”项目即将开工。

如今的D级危房 43年前曾是“高富帅”

与24幢隔着一条长板巷,就是昆仑公馆,杭州著名的豪宅之一,朝晖地标楼盘。43年前,这个“豪宅”的头衔属于朝晖九区24幢。

“九区是朝晖最晚划归的片区,24幢也是后来编排的门牌号,原先这里是杭州链条厂宿舍楼。”周师傅是杭州链条厂老职工,也是这里的第一批住户,一住就住了40多年。杭州链条厂宿舍楼差不多1974年建成入住,那时候链条厂还是杭州效益最好的单位之一,盖宿舍也豪气,一出手就是五层楼,两个单元,一共65户,至今他还记得当时搬家时的激动,“当时这一片就没有比我们高的房子。”

那是上世纪70年代初,100块钱就能办一场体面的婚礼、自行车都还属于“四大件”之一、大部分杭州人还住着老平房的年代,朝晖九区24幢就像平地里竖起的一根标杆。“你站在今天西湖文化广场的位置,远远的就能看到它。”朝晖的老居民这样形容当时的链条厂宿舍楼在他们眼中的样子。

一直到1978年,杭州体育场路上建成4幢“六层住宅大楼”,成为地方媒体的报道热点,也差不多是那时候,杭州链条厂宿舍楼的“第一高”才退位让贤。

常年黄梅天泡水里 最终成了危房

说是“豪宅”,其实除了高度,现在的朝晖九区24幢也没有其他够得上豪的标准。翻看1976年的杭州市区图,那时候杭州的城区范围基本上只有现在一半的上城区+三分之一的下城区那么大,现在的江干区,西湖区,滨江区和大部分拱墅区还是农村,可以想象那时候24幢周围的环境有多么“原生态”。

“那时候从武林广场到朝晖还没有马路,我回家得穿过一片茭白地,每个夏天的晚上都是枕着蛙鸣入睡,听着鸟叫醒来。”徐一琳在朝晖九区生活了十年,回忆经过岁月的美化似乎充满诗意,但实际上那些日子并不都是美好,“印象最深刻

的是1988年的大台风,我们家住在一楼,一觉醒来,床已经飘在水里。”

1989年,徐一琳家搬离。“我还记得,搬家那年,朝晖九区还没有通公交车,我放学乘公交车到朝晖五区,下车后还要走20分钟才能到家。”徐一琳说,当时他们家至少还有独立的厨房和卫生间,已经是九区里数一数二的高端配置,“那时候我们最羡慕朝晖三区,因为他们那片都是统一规划建造的居民楼,比九区这片七拼八凑的‘杂牌军’大气多了。”

而曾经的“地标”,九区24幢,除了边套之外,都是四五户人家共用一个厨房和一个卫生间,直到入住十几年后才给每家每户加建了厨房和卫生间。

老袁一家上世纪90年代才搬进去,是那里的第二批住户,43平方米,已经算是楼里的大户型。“24幢建得早,地势低,每年黄梅天都要闹水灾,每次都得请消防队帮忙。”

24幢的老住户形容自己家的地势:旁边楼的围墙根都比我们家地板高。“外头中雨,里头就水漫金山,水深过膝盖,非得消防队的专业水泵才顶用。”老袁家在一楼,一浸水就首当其冲,家里好不容易买的电脑有次也弄坏的,“有些苦都没法对外人说,过一个梅雨季损失千把块钱都算少了。”

这样的苦老袁一家至少受了十年,直到24幢东面专门加建了一个高压水泵房,一到梅雨季就不停抽水,情况才有改善。但长期处于低洼积水区域,已经对这幢楼产生严重影响,沉降和倾斜问题开始逐渐暴露。

2008年,24幢经鉴定整体向北顶点位移较大;2013年被鉴定为C级危房;2016年11月,经鉴定升级为D级危房,倾斜率达25%,几乎是国家标准7%的四倍,建议立即对房屋停止使用。

什么是“拆复建” 社区跟住户解释了半年

D级危房,意味着房子已经不适合居住,随时有倒塌危险。而当时,24幢共65户,仅1户空置,且常住户大多为60岁以上老人。

“愁得晚上睡不着觉。”施国卫现任朝晖街道虹园社区主任,朝晖九区24幢每家住户的情况都堆在他的案头,“2001年社区成立后,因为经常积水,曾对24幢做过测量,当时测量这里的窨井口比周边低1.3米以上,是个名副其实的洼地,街道每年都要组织人手去排涝。后来沉降和倾斜越来越严重,只要杭州出现中雨以上降雨,社区就要安排人24小时值守。”

危房,危就危在你没法预判它什么时候会出问题。虽然D级危房的鉴定报告2016年11月才出具,但事实上,朝晖九区24幢的拆复建方案早在2015年就被提上日程了。

第一次“解危”并不顺利。“第一份方案的要求特别严格,要求签订搬离协议的业主必须达到100%,否则项目就终止。”施国卫在虹园社区十年,对24幢的情况了如指掌,老住户见面都能叫上名字,即便如此,第一份方案商谈的结果仍是仅26户初步同意搬离,占总户数的41%。

商谈陷入僵局,而24幢的危险等级却仍在恶化。2016年6月,经过反复调查、协商第二份方案出炉。“最难的不是帮忙找房子、找养老院,而是解释清楚什么叫‘拆复建’。”施国卫说,按照“拆复建”要求,重建房屋要符合“不超过国有建设用地使用权属证书、房屋权属证书载明的用地面积和建筑面积,不改变原房屋用途,不突破原建筑占地面积和原建筑高度”的原则(简称“三不”原则)。而这幢已经建成43年的老住宅楼,最小建筑面积仅27平方米,最大也只有46.01平方米,几乎每户都希望通过重建改善居住面积,但这却不符合“三不”原则的规定。

从第二份方案出炉,到大部分住户搬离,足足花了近半年时间。

2016年11月10日,最后4户住户搬离。施国卫总算松了口气。

2016年11月17日下午,朝晖九区24幢最后一块砖瓦颓然落地,看着挖掘机的机械手轻轻一碰就轰然倒塌的墙面,在场的人心里多少有些后怕。

2018年7月,按照计划,那将是朝晖九区24幢拆复建后回迁的日子。