

杭州首个危旧房“拆复建”项目完工,业主承担八成重建费用
建筑占地面积和高度不变,但房屋格局升级了

60多岁的老农大“副教授楼”焕彩新生

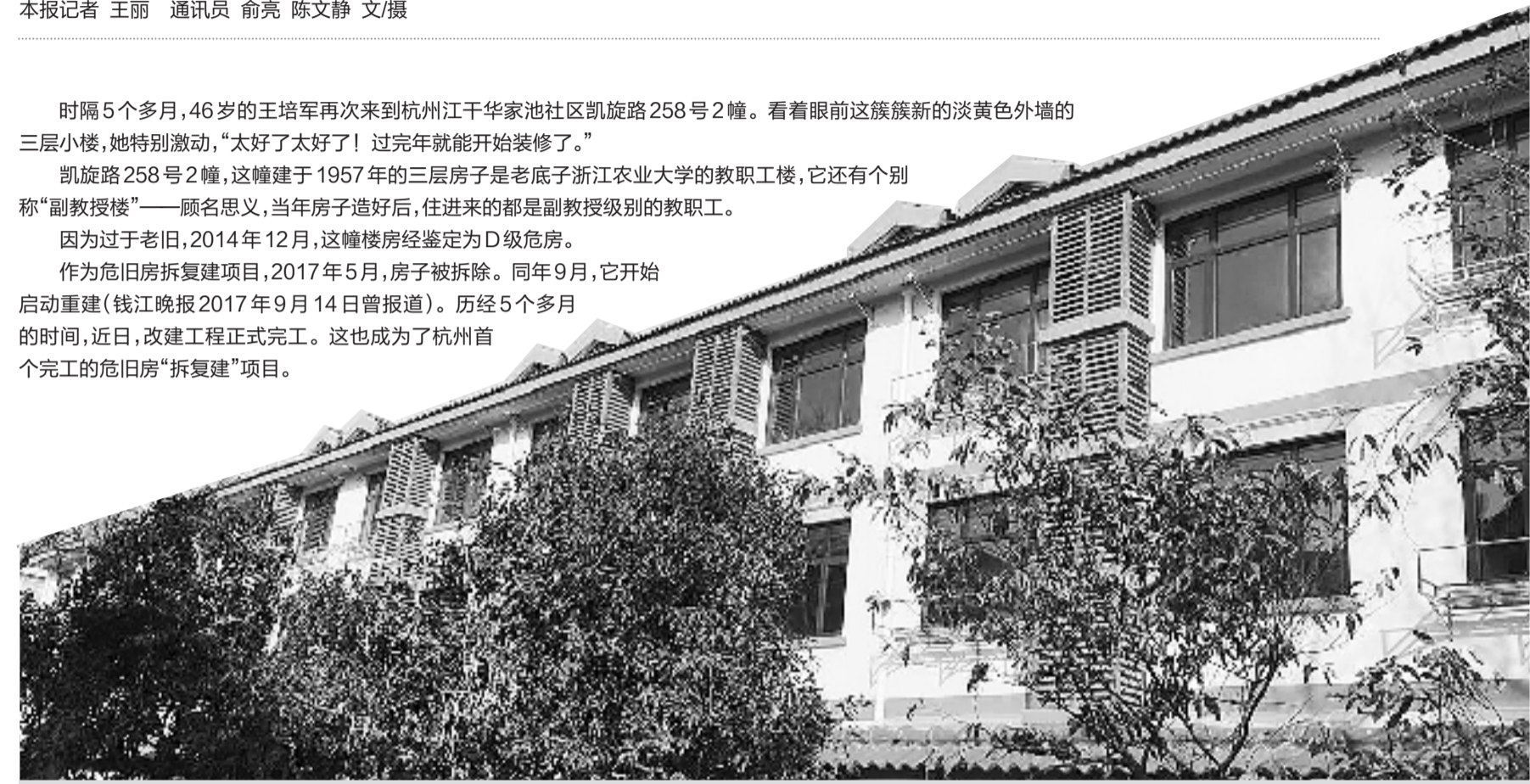
本报记者 王丽 通讯员 俞亮 陈文静 文/摄

时隔5个多月,46岁的王培军再次来到杭州江干华家池社区凯旋路258号2幢。看着眼前这簇簇新的淡黄色外墙的三层小楼,她特别激动,“太好了太好了!过完年就能开始装修了。”

凯旋路258号2幢,这幢建于1957年的三层房子是老底子浙江农业大学的教职工楼,它还有个别称“副教授楼”——顾名思义,当年房子造好后,住进来的都是副教授级别的教职工。

因为过于老旧,2014年12月,这幢楼房经鉴定为D级危房。

作为危旧房拆复建项目,2017年5月,房子被拆除。同年9月,它开始启动重建(钱江晚报2017年9月14日曾报道)。历经5个多月的时间,近日,改建工程正式完工。这也成为了杭州首个完工的危旧房“拆复建”项目。



D级危房

火车一开过,楼板和家具都要跟着抖一抖

昨天,钱报记者和王培军一起,回家看看,“这房子原先比我还老啊!你看现在,它变成新生宝宝了!”

王培军的家还在5单元301。推开门,走进,早上暖暖的阳光已经洒进了房里。虽然还是毛坯房,可王培军已经难掩兴奋。

“原先,这房子是砖木结构的。下雨天,屋顶漏水地上摆满脸盆来接是常态。因为上下楼就隔了层木地板,楼上跳一跳、甚至边上铁路火车一开过,感觉整个楼板和家具都要跟着抖一抖,有种坐船漂在海上的错觉。”王培军说,2014年12月这幢楼房经鉴定为D级危房。

推倒之前,凯旋路258号2幢这个砖木结构的房子共有3层,30套房。房屋面积最大的80平方米不到,最小的也有60平方米的样子。在上世纪五六十年代,这已经属于豪宅的配置了。推倒之前,这里还住着13户

居民,2户属于社区配套用房,其余15户产权单位为浙江大学,“后来,房子拆的时候,我们都在现场。师傅们说,好多木头里面都空了,很容易脆裂,所以说真的是很危险了。”王培军告诉记者。

王培军说,考虑到生活不便利,上世纪80年代的时候,整幢楼都拼接了厨房和卫生间,不过从家里走到对面的厨房卫生间还要下三个台阶。台阶边上就是一个天井,下雨天,台阶都是湿的,经常有人打滑摔跤。

“你看现在,多敞亮啊!虽然面积没变,但两室一厅一厨一卫,清清爽爽。”王培军说,她是凯旋路258号2幢的老居民之一,自己就是在这幢房子里出生的。后来,王培军陪着老母亲,也一直住在这里,“我女儿也是在这里出生的,周边都是老农大的教职工宿舍,绿化好,住着舒服,很有感情了。装修好,我就搬回来住。”王培军说,老房子能拆掉重建,真的太好了。

拆复建

重建费用产权人承担八成

凯旋路258号2幢原先有3层,5个单元共30户,记者在现场看到,拆复建后,仍然是3层5个单元30户,完全按照“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)来建设。

“原先房子是砖木结构的,上世纪80年代的时候拼接了厨房和卫生间,造成客厅非常阴暗,考虑到客厅采光和主卧采光通风的功能,我们对房屋格局进行了升级,同时对原先地下管网也进行了重新布局。”凯旋街道城

管科副科长崔婧表示。

钱报记者了解到,已经完工的凯旋路258号2幢将于3月份左右正式交付,重建费用每平方米3000元左右。而拆除重建的费用,大致按照市区两级、街道、产权人1:1:8的比例承担。也就是说,现产权人需要承担拆除重建费用的80%(按每户的建筑面积比例共同分摊),“这个重建费用比例分摊是按照《江干区危旧住宅房屋治理改造项目资金使用管理暂行办法》来执行的,不过,这个只适用于2014年年底危房排查纳入省系统内的危房。”江干区住建局相关工作人员表示。

凯旋路258号2幢重建后



凯旋路258号2幢重建后



凯旋路258号2幢拆除现场

新闻+

不是所有D级危房都能原地拆除重建

华家池社区像这样年岁已久的老房子并不少,那么是不是这些房子里的居民也可以选择拆复建呢?

其实不然。

钱报记者了解到,目前,杭州市的危旧房治理改造方式主要有两大类:成片改造和单独改造。单独改造是指对尚不能进行成片改造或三年内未能启动成片改造的城镇危旧住宅房屋,视条件采取维修加固、拆除重建、回购处置等方式进行解危。除了凯旋路258号2幢,杭州还有不少拆复建项目,比如下城区朝晖九区24幢,拱墅区凤亭院6幢等。目前,朝晖九区24幢刚完成结顶,凤亭院6幢、吉庆院23幢这两幢准备年后施工。

“凯旋路258号2幢,既没有项目带动,维修加固效果不明显,同时居民又一致同意原地重建,由此才进行。单独拆除重建条件其实最为苛刻,前提还包括对周边建筑不会造成影响。”崔婧表示,按照现有政策,如果有居民认为现在居住的房子不安全,首先要居民自主发起,找一家专业的公司进行房屋安全鉴定,如果是C级或D级的危房,可以向属地政府提交相关资料,相关部门会根据房子资料进行复验,复验后将材料提交专家讨论,确定这幢房子是需要加固还是拆复建。

其实,杭州市2015年就对全市范围内(包括13个区县市)国有土地上的住宅进行了排查,从政府管理角度加强管控,已给所有C、D级危房建立了档案和紧急撤离避险预案,确保不发生因房屋倒塌引起的居民伤亡责任事故。

不过危房产生是一个动态的过程,接下来的一二十年内,最早建造使用的那批住宅楼或许会越来越多地暴露出安全隐患,房屋使用安全管理工作依然任重道远。