

老旧小区改造 150亿资金全到位

老旧小区整治名单全“敲定”，1500万平方米任务落实到具体小区；120套改造设计方案供选择

本报讯（记者马力实习生郭盈）“全市老旧小区的综合整治可以说是‘万事俱备，只等开工’。”昨天，市住建委副主任、北京市老旧小区综合整治工作新闻发言人张农科就这项民生工程接受记者采访。他表示，全市老旧小区综合整治所有准备就绪，目前150亿元的财政资金已经到位，1500万平方米的整治任务也已经落实到具体小区。

综合整治已经全部准备就绪

“全市大规模实施老旧小区综合整治已经全部准备就绪，可以说是‘万事俱备，只等开工’。”张农科介绍说，目前150亿元的市区两级财政投入已经准备到位。老旧小区房屋建筑改造的技术路线也已经确定，“3年前我们就进行了技术路线研究，多种改造方式的技术已经成熟，会根据建筑所在位置、地理条件、规划等情况，选择各种改造方式。”

同时，北京已经选定了最优秀的施工队伍，负责承担老旧房屋的综合改造工作，80家施工单位全部是一级以上资质的企业。另有67家监理单位负责工程监理，全部都是甲级资质的企业。此外20家设计单位也已经全部准备到位，这20家设计单位已经拿出120套改造设计方案，以供各小区的改造来选择。

本月底下月初全面开工

根据此前的摸底调查，北京共有5850万平方米的房屋建筑需要进行抗震节能综合改造。张农科说，到目前为止，已经完成1000万平方米老旧房屋建筑的抗震鉴定。同时，今年纳入改造范围1500万平方米老旧小区的房屋建筑，也将在本月底前全部完成抗震鉴定。“有10%的老建筑是符合抗震设防标准的，质量过关，不需要进行加固。”

目前老旧小区综合整治所有的配套政策也已经全部准备到位，21个部门共出台了31个配套文件，把老旧小区综合整治中可能遇到的障碍全部“趟平”。

张农科表示，今年1500万平方米的整治任务目前已经落实到各个区、具体项目、具体小区。朝阳区已经率先启动开工。各区县将在本月底下月初全面开工。



昨日，即将进行老旧小区改造的朝阳区农光里17号楼3门程女士家，家里人正在研究改造协议。

本报记者 李飞 摄

1 有人说，老旧建筑的改造成本会高于就地拆除的成本，为何不就地拆除？

拆除重建成本比改造高得多

张农科：此次综合整治，我们的原则是通过“效益比”，也就是加固改造费用和拆除重建费用的比值确定房屋建筑是应当加固改造还是应当拆除。采取改造而不是拆除，这是国际上专家的共识，就是城市既有房屋拆除成本比改造成本高得多。

需要说明的是，拆除重建费用的计算方式绝不仅仅是简单的考虑拆除费用和重建费用，并不是简单的每平米

3000多元的建安成本。要充分考虑到能源消耗、垃圾消纳、资源循环、社会成本和业主成本等附加成本。盲目的拆除重建就是在浪费资源。

另外，拆除重建会增加业主的生活成本。所以说，建筑寿命的延长，就是最大的节能。

最后，这些老旧房屋建筑的设计使用年限是50到70年，并没有达到使用年限。通过改造解决它们的抗震节能问题，还延长了使用年限。

2 北京882栋简易住宅楼为什么全要拆除？

简易楼超期服役全是危房

张农科：简易楼的设计标准很低，是在“大跃进”经济困难时期为应对老百姓缺房子时的应急措施，是过渡性的住房。设计使用年限只有20年，现在全部都是超期服役。调查鉴定显示，北京的简易楼全达到了危房标准。

初步推算，简易楼加固改造仅工程造价每平米就达到1万到1.5万元，而且加

固工期很长，周转费用也很高，加固价值很低。因此，简易住宅楼应当拆除。

另外，比如公社大楼这样的简易楼，是反映一个时代特色的建筑，也是可以适当保留的。简易楼的拆除会采取一楼一策的办法，882栋简易楼的方案下周会挨个研究。比如，天坛周边就要全部拆除，恢复绿地；而一些地方要让居民回迁。

■ 释疑

随着全市老旧小区整治改造全面展开，不少市民对政策还有疑问，昨日，市住建委副主任、北京市老旧小区综合整治工作新闻发言人张农科就市民关心的政策层面问题回答记者提问。

【进展】

● 目前150亿元的市区两级财政投入已经准备到位

● 80家施工单位全部是一级以上资质的企业。

● 20家设计单位已经拿出120套改造设计方案，以供各小区的改造来选择。

● 21个部门共出台了31个配套文件，把老旧小区综合整治中可能遇到的障碍全部“趟平”。

3 整治财政资金来自于全体纳税人，为何仅用于改善一部分人的居住条件？

老旧小区居民共享发展成果

张农科：北京经过了改革开放30多年来的高速发展，GDP已达到1.6万亿元，地方财政收入也已达3000亿元。在这个阶段，市政府提出包容性发展，让全体市民共享经济发展的成果。

但是，在抗震能力差或没有节能措施的房屋建筑中，仍然居住着30万户、100万市民。这些市民中大部分是北京老企事业单位工作人员，他们对北京经济的发展和腾飞做出了重要的

贡献。所以，共享北京经济发展的成果不能落下他们，此次综合改造的核心也是让这部分市民直接享受发展成果。

让全体市民都能住上安全、舒适的房屋，是政府的责任。而且在今年的市两会上，市政府将使用财政资金实施老旧小区综合整治，写入了政府工作报告，经市人大集体讨论，同意开展这项工作。这在法理上也是没有任何问题的。

4 改造为什么要增加房屋面积？跟房地产市场的调控政策有何关联？

可改善居住条件并平抑房价

张农科：通过此次改造，条件具备的可以增加房屋的使用面积，一般可以增加8到15平米。很多老旧小区因为住房面积小，有改善性需求。但可能也就缺少几平米或是一间房的使用面积。

此次改造，增加面积部分居民只需要负担每平米4000元的建筑成本，而这些老旧小区大都位于好地段，

房价都是数万元的，居民用很少的钱就解决了改善性的需求。

1973年，德国出台《城市现代化法》，允许老旧小区建筑加层和增加面积，客观上起到了平抑房价作用。北京老旧小区整治，居民用廉价的方式改善居住条件，而不是去市场上再购买新住房。起到平抑房价的作用，这是我们希望看到的局面。