

2026.10.22

星期四 丙午年九月十三

今日8版 第9164期

市场星报

全国数字出版转型示范单位

APG

安徽出版集团 主管主办

国内统一连续出版物号

CN 34-0062

邮发代号 25-50

分类施策破解危房治理难题,三种模式点亮老城安居梦
从“忧居”到“优居”的合肥答卷

在城市发展从增量扩张转向存量提质增效的新阶段,合肥市针对老城区点状分布、成因各异的危旧住房,创新构建分类处置体系,探索出翻建重建、维修加固、产权收购等多元解危路径,让“服役”超过半个世纪的老房子告别安全隐患,重焕安居生机。

其中,安徽省电影公司宿舍4号楼、包河区芜湖路197号、瑶海区和平村24号楼,三个产权属性不同、基础条件各异的危房项目,分别创下三个“首个”创新实践,勾勒出合肥市危房改造精准施策、多元破局的治理路径。

原拆原建:多产权楼房的“共识答卷”

作为合肥市首个多产权危房改造原拆原建项目,庐阳区安庆路120号安徽省电影公司宿舍4号楼改造项目破解了“产权分散、诉求多元、推进困难”的共性难题。

这栋始建于上世纪50年代的老楼早早就被鉴定为D级危房。而根据《城市危险房屋管理规定》,D级危房承重结构承载力已不能满足正常使用要求,房屋整体出现险情,构成整栋危房。

与单一产权楼栋不同,安徽省电影公司宿舍4号楼既有单位公有住房,也有私人产权房,产权主体分散,住户改造诉求不一,多年来改造计划始终未能落地。

“多产权楼栋改造,最大难题就是共识。”合肥市庐阳区三孝口街道城市建设管理中心主任姚林坦言,不同产权主体的利益诉求存在差异,方案稍有偏差就可能推进不下去。

姚林回忆,最初住户顾虑“五花八门”:公房住户担心产权单位缺位、改造无人牵头,私房业主担心自身负担过重,高龄住户则发愁过渡安置问题。“我们挨家挨户上门,把政策讲透、把账算清、把方案摆到明面上,前前后后开了二十多场居民议事会,慢慢把大家的心气拧成了一股绳,最终全体业主达成一致意见。”姚林说道。

合肥市庐阳区住建局城建科副科长高俊介绍,作为全市首个多产权原拆原建试点,该部门全程参与指导,在规划审批、质量监管、资金管控、政策兑现等环节开辟绿色通道。

在资金监管上,财政补助资金拨付至庐阳区住建局账户后,根据项目进度和产权单位提交的请款报告,直接拨付到施工、设计、监理等项目参建单位的指定账户,全程不经过建设单位的自有账户,从流程上闭环管控资金流向,确保每一笔补助资金都精准用在项目建设上。

高俊表示,项目严格遵循“不突破原用地范围、不超过原总建筑面积、不改变原房屋用途”的原则,在原址按现行抗震设防标准重建,同时保留了红砖外墙的历史风貌。“项目探索形成的‘业主体、街道协调、政策支撑’运作模式,为全市多产权危房改造提供了可复制的实践样本。”高俊说道。

加固焕新:社会资本激活“沉睡老宅”

合肥市包河区芜湖路197号的1、2、4号楼,是3栋

掩映在绿树中的灰瓦青砖的苏式二层小楼,也是该市首个引入社会资本进行危房原址改造的项目。

这三栋建筑始建于上世纪50年代,最初为办公用房,后改为职工住宅,住户不持有个人产权证。2005年,这里就被鉴定为D级危房,但改造之路几经周折:产权单位多次划转、经营压力大,无力承担改造费用;地块面积狭小,拆迁安置难以实现资金平衡;同时建筑入选合肥市历史建筑名录,具有保护价值,不能一拆了之。

转机来自“危房解危+资产盘活”的创新思路。

包河区对接引入养老运营企业,以场地租赁费用垫付改造资金,同时设立危房改造共管账户,确保资金专款专用,最终确定了“原样维修加固”的改造方案——不推倒重建,不大拆大建,通过结构补强消除安全隐患,最大限度保留苏式建筑的历史风貌。

“以前这房子上面漏雨,地板裂得能看见楼下,隔墙都是木板的,老鼠、黄鼠狼到处窜。”说起改造前的居住环境,芜湖路197号4号楼201室居民孙萍仍记忆犹新。而比环境更让居民担忧的是产权问题:“房子是单位分的公房,我们手里没有产权证,就怕改造后,我们再也回不来。”

“居民的顾虑,就是我们工作的出发点。”合肥市包河区包公街道宁国新村社区党委书记刘骞说,社区架起了居民、产权单位、运营企业三方沟通的桥梁,通过签订协议明确回迁承诺;同时选出居民代表全程参与方案商议、施工监督,定期同步工程进度,所有环节公开透明。

最终,原本计划半年的工期,只用了5个多月就完工交付,居民们赶在今年春节前拿到了新房钥匙。“现在房子结实又亮堂,住得踏实多了。”孙萍笑着说,大伙对改造整体都很满意,目前正在协商公共走廊地面的优化事宜。

改造完成后,腾退出的主楼被打造成养老社区,既解决了危房安全问题,又盘活了闲置资产,还完善了养老配套,实现“一举三得”。

合肥市包河区住建局相关负责人表示,齐云山庄项目证明D级危房并非只有拆除一条出路,“科学加固+社会资本”的模式,为公产危房改造拓宽了资金渠道与实施路径。

产权收购:民生导向的“腾笼换鸟”

合肥市瑶海区和平路街道和平村24号楼走出了另一条解危路径——作为该市首个以政府产权收购方式改造的危房项目,它实现了“危房清零”与“配套升级”的双赢。

和平村24号楼始建于1956年,共居住21户居民。因建成年代久远,房屋承重墙体开裂、屋面渗漏严重,被鉴定为D级危房。受楼栋自身条件限制,该建筑不具备翻建、加固改造的条件,产权收购成为最科学的解危方式。

“产权收购,首先要过居民思想关。老房子住了几

十年,大家有感情,也有顾虑。”合肥市和平路街道城市建设管理中心主任王璐说,街道联合产权单位逐户上门,全面解读市级危房解危政策、产权收购标准,耐心讲解危房居住的安全风险。

通过持续入户宣讲与谈心回访,21户居民全部自愿签约同意产权收购方案。针对楼栋地处核心密集区、紧邻学校与居民区的特点,街道制定了精细化拆除方案,全程落实闭环安全管控,设置警示标识、实行常态化巡查值守。

2023年5月,楼栋平稳安全拆除,腾退土地约1.52亩。拆除后的土地没有用于商业开发,而是优先补充公共配套——扩建相邻的合肥市大通路小学操场,补齐片区教育资源短板。

如今,这片曾经矗立着危楼的地块,已经变身成平整开阔的塑胶操场。走进大通路小学,下课铃一响,学生们便簇拥着跑出教学楼,场地上瞬间跃动起鲜亮的身影,曾经的安全隐患点,成了校园里最有活力的角落之一。

“危房拆了,安全隐患根除了,学校还能扩容,这是实实在在的民生好事。”王璐说道。

分类施策:构建危房改造的“合肥办法”

三个项目,三种模式,背后是合肥市完善的危房改造政策体系作为支撑。

根据《合肥市城区危险住房处置暂行办法》,合肥市坚持“分类处置、因地制宜、安全优先、民生为本”的原则,针对不同类型、不同条件的危房,建立了多条核心路径。

其中,翻建重建适用于修缮难度大、成本高的危险住房,严格遵循“不突破原用地面积和建筑面积、不改变原房屋用途、不超原建筑高度”原则,在原址恢复建设,保障居民不离故土、不离邻里。

维修加固适用于采取安全技术措施后即可解除危险、可继续使用的住房,由具备相应资质的单位设计施工,完工后纳入房屋安全动态监测,以最小扰动实现老建筑“延年益寿”。

产权收购则针对不适宜翻建、加固的危房,经专业机构市场评估后,由政府按评估价格收购,拆除后的土地优先用于教育、养老、绿地等公共配套设施建设。

在政策框架下,合肥市各地结合实际灵活选择改造路径,同时建立了从安全鉴定、方案备案到施工监管、竣工验收的全流程管理机制,保障改造质量与施工安全。截至目前,该市已累计实施危房改造项目51个,解危住房4000余套,一大批危旧房屋告别“带病服役”,老城居民的居住安全感与幸福感持续提升。 记者 唐朝 周诚

省第十二次党代会代表王亚楠:

深耕基层微治理 用心办好百姓身边事

02·聚焦省党代会

中央媒体看安徽

安徽池州:皖江潮涌新动力

04·综合新闻

