

日前,一场特殊的剪彩仪式在青羊区少城街道君平街89号举行。一幢崭新的三层建筑——君平街89号院1栋住宅D级危房“原拆重建”项目正式落成。棕色与米黄相间的新房上,一个小小的工程竣工标志牌上标明,建设单位为“刘航序等17户”。原来,在面积不变、容积率不变、土地权证不变的情况下,该项目居民就是开发商!当天,部分居民代表来到现场,一个简单的剪彩仪式之后,住户代表拿到新房的钥匙,个个喜笑颜开。

改造危房 居民来当开发商

□ 华西社区报记者 董峰 摄影报道

房屋被鉴定为“D级危房” 居民:我们要自己做开发商

据悉,君平街89号1栋为原成都市电影公司宿舍,占地面积约0.3亩,20世纪60年代修建,三层砖木结构,住户共17户,全部为私人产权。“这里住起还是恼火,仅通水、电,未通燃气,更别说有单独的厨房和厕所了,17户住户只有一个公共的旱厕。”提到之前的居住条件,居民张照明颇为无奈。

2023年5月,经专业机构鉴定该房屋确为D级危房。根据相关规定,D级危房是指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,构成整幢危房。如何解决房屋存在的安全隐患,使居民住得安心,是从隐患产生之日起就成了居民最关心的问题。

当居民们一筹莫展的时候,成都市规划和自然资源局、成都市住房和城乡建设局发布了《危房原址恢复重建工程规划许可办理规则》的通知(以下简称通知),这份文件让居民们看到了希望。按照通知规定,对经鉴定为D级危房的住宅建筑,鉴定结论为“不满足安全使用要求,建议拆除的”、经核定“未纳入棚户区改造计划的”,经全体业主单位或个人同意,按流程申请办理建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证。

张照明与其他几位居民坚定了原址重建的想法:“这份文件让我们看到希



居民拿到钥匙。

望,我们决定原址重建,自己做开发商。”

自筹资金原址重建 住户成立项目管理委员会

根据相关政策,原址重建有两大关键条件——D级危房、100%业主同意。在社区的指导下,懂建筑的张照明与小区的其他3位成员成立了自治小组,动员其他业主参与到原址重建中来。据张照明回忆,1个月内17户住户全部达成重建改造意愿并缴纳了重建资金,君平街89号1栋的居民走上了自己就是开发商的路。

青羊区政府根据相关规定,为该项目办理了危房原址恢复重建建设工程规划许可证。建设工程规划许可证显示,建设项目为君平街89号院1栋住宅危房原址恢复重建项目。规划住宅建筑面积579.22㎡,共3层,户均约34㎡,无论楼层数还是面积都与原来保持一致。

在建设的过程中,还面临着工程施工监管难,大部分参与者并无工程管理经

验,对工程造价、方案设计、资金监管等不甚了解。在社区的指导下,张照明等小区住户自发成立项目管理委员会,由委员会集中管理项目资金并监督项目执行。

经过一年多的攻坚克难,上世纪60年代修建的原红光电影院宿舍,由不通燃气、公共旱厕的年久失修“筒子楼”变为框架结构、独立厨卫的成套化住宅。

自筹自改自管 探索D级危房自主改造新路径

在记者采访中,张照明多次提到房子能建设成功,离不开市级部门、区级部门、少城街道和祠堂街社区等政府单位的帮助支持和指导。

在交接仪式现场,君平街89号院1栋的住户也为在背后默默指导支持他们的单位送上了锦旗。记者了解到,当居民决定原址重建时,青羊区政府就联合住建、规划、城市更新、属地街道等相关单位成立了君平街89号D级危房改造专班,指导居民成立项目管理委员会,居民聘请专业公司进行施工,以确保工程进度。

少城街道相关负责人介绍,项目进行过程中形成了“居民主导、社区协调、政府支持”的改造模式,在面积不变、容积率不变、土地权属不变的情况下引导居民自主改造,探索出了一条“自筹、自改、自管”的D级危房自主改造的新路径。

<05
华西社区报

基
层
实
践

2025年
4月15日
星期二
编辑 董峰
版式 张进



共襄行业盛举 2025“青城论道”19日启幕

4月19日,成都市建筑装饰协会将联合全国15省市地方行业协会、权威专家、头部装饰企业、家居建材品牌企业,于成都融创国际会议中心举办“新质生产力·建筑装饰行业创新发展——2025青城论道”活动。



为积极响应国家关于“优化重大生产力布局,加强国家战略腹地建设”的战略部署,推动建筑装饰行业高质量发展,此次活动旨在促进建筑装饰行业健康发展、创新发展、持续发展,以新质生产力探索创新发展方向、发现高科技工具、孵



化高效企业,推动新质生产力的应用与转化,切实把国家战略转化为发展实效,积极促进建筑装饰产业全面提升。

青城论道自2009年开启以来,在成都市建筑装饰协会指导下,在家装行业不同的发展时期,承载了不同的使命与责任。为推动成都家装行业的发展,探索行业问题解决之道发挥了重要作用。

此次活动,将有来自全国15个城市建筑装饰行业协会、100多家头部装企、300多位装企负责人相聚成都,共襄行业

盛举。届时,活动将围绕行业高质量发展的国际视野与成都实践、成都房地产市场及精装房变化趋势、产业工人的定义与组织价值、基于AI的装企数字化转型研讨、全案软硬装一体化+新媒体、存量时代建筑装饰业务转型等话题展开,紧扣时代发展脉络和行业发展需求。

如何基于趋势预判,以创新谋发展?如何提升竞争力,找到新的发展通道?整理产业新观点,挖掘行业新模式,分享运营新工具,探索发展新机遇,皆在青城论道。

