



危旧老房子拆了，还能在原地建起来

北京首个片区化央产小区原拆原建项目里的基层治理密码

□ 本报记者 陈磊

北京市海淀区中关村街道科源社区一隅，3栋在建多层建筑拔地而起，一栋6层，一栋10层，一栋11层。

根据公开信息，中关村东区《含科源社区》改造项目是《北京市城市更新条例》施行后，北京首个片区化央产老旧小区原拆原建项目。这3栋拔地而起的多层建筑正是拆除社区里的部分筒子楼之后，在原地建设的新楼。相较于周围低矮的筒子楼，它们显得格外突出。

今年78岁的科源社区居民李女士一直在关注这几栋楼的建设进展。她家参与了第一批原拆原建项目，被划分在A组团，施工期间，李女士经常前来查看进度。

2026年9月10日，湛蓝的天幕之下，李女士高兴地对《法治日报》记者说：“新楼已经封顶了。”

2023年3月1日起，《北京市城市更新条例》开始施行，北京市范围内的危旧房改造有了制度框架。2025年8月，《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》印发，其中提出，稳步推进城中村和危旧房改造，支持老旧小区住房自主更新，原拆原建。

这三栋新楼，就是探索危旧房原拆原建新路径的一个具体实践。

年久失修定为危房 启动改造原拆原建

科源社区是中关村最早的科学家宿舍区之一，始建于20世纪50年代，此后陆续建成总计49栋居民楼。据居民回忆，当时这里配套设施成熟，居住条件优越。

20世纪80年代，李女士跟随丈夫搬到科源社区居住。彼时，她丈夫是中国科学院下属一家研究所的高级工程师，单位分配了两间公房，在李女士看来，这里是“科学家的院子”，能住在这里是一件光荣的事，一辈子能住在这里，更是知足了。

随着岁月流逝，一双儿女成家后都搬了出去，老房子里只剩下李女士和丈夫居住。而经过风雨侵蚀，筒子楼逐渐变得不宜居住。李女士告诉记者，之前筒子楼中的水房、卫生间连在一起，下水道经常堵塞。“经常是这边正洗菜、洗米、刷牙、漱口、洗衣，那边就‘哗’的一声来一波脏水，脏水多的时候，还需要在水里垫几块砖头，踩着砖头才能进出水房。夏天，在楼里做饭，房顶掉着灰；旁边飞的苍蝇蚊子，一不小心就掉进饭锅里。”

“一言难尽。”李女士说。

据居民介绍，一些筒子楼没有独立卫生间和厨房，一层楼配套两间卫生间，居民需要大清早排队如厕，做饭只能在楼道里，卫生条件堪忧。有的筒子楼年久失修，被鉴定为C级或D级危房。

今年72岁的宋女士在科源社区居住了40年，据她回忆，当时的科源社区配套设施成熟，有书店、邮局、副食店、派出所，也有小学和幼儿园，每周六还可以到社区礼堂看电影，一张票只要0.15元。她家三口人，住两间公房，还早早用上了冰箱等电器。

可随着时间推移，筒子楼的居住条件一年不如一年。宋女士记得，有一年夏天，她所在的楼层水管开裂，楼道里全是水。她和邻居们拿着簸箕和水桶，用了一个下午才把积水清理完毕。除了水管之外，由于基础管线老化，有时家里还会跳闸。

2023年8月，科源社区开始启动改造工作，而且是原拆原建——拆除旧房后按照户数不增加、房屋面积适度改善的原则在相应组团内重建新房。

记者采访了解到，因建成年代久远，房屋主体老化、管线破损等问题突出，面对不再宜居的居住环境，群众改善居住条件的呼声特别迫切，通过多种途径持续高频反映。同时，这里作为中关村核心区，城市更新也是区域整体发展的需要。

民意先行获得支持 依靠群众依法重建

根据公开信息，科源社区改造启动区包括22栋居民楼和一处平房区，在统筹考虑居民的改建意愿、房屋现状情况和改造条件的基础上，结合启动区规划设计条件等因素，居民们被划分为A、B、C、D四个组团。A组团、B组团共计721户居民，先行启动改造。其中，李女士处于A组团，宋女士处于B组团。

部分居民告诉记者，改造项目秉持原拆原建原则进行原址重建，项目实施需要达到相关法律、政策规定的各项条件；依据北京市危旧楼房改建相关规定，在居民意见征询阶段，须获得参与改建的总户数三分之二以上同意，方可启动实施。实际工作中，通过深入细致的群众工作，A组团同意率超过99%，B组团同意率更是达到100%，“大家以这样高的同意率表达了迫切的改造意愿”。

在科源社区改造启动之初，海淀区成立专班驻点指导，设立中关村东区改造现场指挥部和8个工作组，承担组织发动、群众意见征集、矛盾纠纷化解等工作。记者得知，在推进具体工作时，工作组坚持“民意先行”，按照“四轮征询”的制度设计——改建意见、规划方案、实施方案、签约腾房，每一轮都要挨家挨户征集意见、解释政策，有时还要化解分歧。

居民在哪里，商量就到哪里。据宋女士回忆，在“四轮征询”环节，自己因骨折住进医院，她清楚地记得，2025年11月3日，工作人员特意赶到医院，只为征询她的意见。

经过“四轮征询”，无数场议事会，上千次入户



漫画/高岳

沟通，最终，A组团、B组团实现100%签约、100%腾房。“双百”目标。这些数字的背后，是居民用实际行动投出的“信任票”。

户型设计拆一还一 协商治理达成一致

李女士回忆，自己在离开筒子楼的那天，让邻居都拍了一张照片。

2024年12月21日，冬至，改造项目正式开工。筒子楼被拆除，但那张照片被李女士保存至今。照片里，她站在住了大半辈子的老楼前，阳光打在脸上。当时，她穿着平日里的衣服，手里什么都没拿。“留个纪念。”她说。

选房时，李女士选了一套“大一居”，预计2027年年底交房，“能够在熟悉的地方住上新房，很知足了”。她告诉记者，自己最开心的是还能与那些老邻居们住在一起。“串门聊天，相互照应，都方便。”

2025年12月3日，宋女士也搬离了筒子楼，她也拍下了自己曾经的居所。宋女士家在筒子楼里是两

个单间，根据选房规则，她选了一套南北通透的两居室，在规划中，新房被加上了独立卫生间、独立厨房，上下楼还有电梯。宋女士告诉记者，根据核算，B组团新建房屋综合改建成本，由中央财政和居民根据房屋具体情况共同承担。

“交完钱，拿到房号，心里踏实了，全家都非常满意，非常高兴。”宋女士说，她的新家预计2028年年底交房。

记者了解到，原拆原建项目中，最难的就是“户型设计”和“面积找补”，科源社区的这次改造也不例外。A组团和B组团居民原来的户型五花八门，在此基础上既要满足成套需求，又要满足面积限制，还要满足采光标准，更符合层高及建筑限高等要求，这对新建房屋整体设计来说是很大的挑战。

怎样应对这一挑战？部分居民向记者回忆，从意向征集、规划方案公示及征集，实施方案公示及征集到最后的签约，都经过了方案公示，意见收集、设计修改、问题反馈。不是社区说了算，也不是设计师说了算，而是大

家商量着来。最后商定的方案是，按“户数不增加”还建房屋，按照“适度改善”适当增加还建面积。

这种双向互动、共建共治的模式，把居民从“旁观者、配合者”变成了“参与者、决策者”，让诉求在商量中表达、分歧在商量中化解，难题在商量中解决，方案则汇集大家的想法。北京市物权法学研究会副会长兼秘书长华文强告诉记者，与传统的“政府主导、居民配合”模式相比，这种“大家商量着办”的模式最显著的区别在于，前者是“要我改”，后者是“我要改”。

从20世纪50年代配套设施成熟的住宅，到21世纪的老旧小区，再到未来的幸福家园，“大家商量着办”的实践证明：基层治理的密码，在每一次敲门、每一次倾听的实践中。而成效，则体现在李女士、宋女士和昔日老邻居们的美好期待里。

记者手记

房屋因为建成年代久远、结构主体老化等因素变得不再适合居住，甚至存在安全隐患，怎么办？

这是我国许多老旧住宅面临的共同问题。这些建设于早期的住宅经过几十年的风吹雨打，部分楼宇结构老化严重，严重威胁居民的人身安全。

科源社区就是其中一个缩影：部分筒子楼没有独立卫生间和厨房，做饭要在楼道里，一到饭点，油烟裹着各家各户的锅铲声充斥整条楼道；上厕所要去楼里的公共厕所，清早要排队。有的筒子楼年久失修，安全质量被定为危房级别。

居住环境不再宜居，居民改善居住条件的呼声迫切，但由于这些老旧住宅处于城市核心区，大多数居民往往不愿搬离。在这种情况下，原拆原建——这种老房子“以旧换新”的城市更新模式应运而生，即在保持原址，原户数不变的基础上，拆旧盖新，同时补齐独立厨卫，加装电梯，完善消防和适老化设施等功能。

“改造的是房子，凝聚的是人心。”

在采访中，记者对这句话深有感触，房子是居民的居所，改造房屋、翻新设施，改变的是居住环境、硬件条件，但真正贯穿全程、最珍贵的收获，是人心的凝聚。

2024年12月，科源社区改造项目开工，见证这一幕的居民觉得，“这是向美好生活又迈出了一大步”。2026年秋天，先期启动的3栋楼已经封顶。他们对入住新房的期盼又近了一步。在一位居民提供的封顶仪式现场照片上，“封顶大吉”四个大字在楼体上格外醒目，居民的脸上则满是笑容。

对科源社区的居民来说，原拆原建实施以来，大家的诉求有了畅通的表达渠道，合理建议能落地，改造贴合居民的心愿，邻里之间因为频繁议事、互相沟通，关系更和睦，矛盾少了，归属感、幸福感提升了。

依法厘清原拆原建责任边界与费用分担规则

□ 毕文强

城市危旧住房进入集中更新期以后，原拆原建项目首先遇到的往往不是技术问题，而是费用由谁承担的问题。北京市海淀区科源社区的实践表明，政府组织协调、产权单位履责，居民合理出资和财政支持可以形成合力，但这类项目涉及房屋来源、产权结构和历史责任的差异，个案协调经验的可借鉴性受到一些限制，较为稳定的制度路径，应当从现行民事法律关系出发，先识别维护义务和风险责任，再确定财政保障与各方分担比例。

民法典已经提供了基本的责任框架。民法典第二百七十三条、第二百七十八条、第二百八十一条和第二百八十三条，分别对业主承担共有部分义务、改建重建的共同决策、维修资金的管理使用以及相关费用分摊作出规定。所有权人的维护责任和义务风险责任，再确定财政保障与各方分担比例。民法典已经提供了基本的责任框架。民法典第二百七十三条、第二百七十八条、第二百八十一条和第二百八十三条，分别对业主承担共有部分义务、改建重建的共同决策、维修资金的管理使用以及相关费用分摊作出规定。所有权人的维护责任和义务风险责任，再确定财政保障与各方分担比例。

此外，政府的安全保障责任同样需要落实。出现坍塌风险等严重危及公共安全情形的，政府应当依法启动应急处置；符合更新条件的，可以同时统筹推动更新项目。不过，安全兜底不宜等同于对全部重建费用作无差别承担。北京市危旧楼房改建政策和《北京市城市更新条例》所确立的产权人出资、产权单位履责，政府支持和社会力量参与的基本思路，正是为了在公共安全责任与财产权责任之间形成衔接。

相关费用原则上可按其功能和受益范围分别核算，消除结构安全隐患、恢复基本使用功能的支出，具有较强的公共安全属性，可由财政给予基

础支持；新增建筑面积、户内品质提升等直接形成专有利益的支出，应主要由取得相应权益的主体承担；道路、管线和公共服务设施改造，属于城市公共功能改善的，应纳入相应的公共建设责任；搬迁周转、项目管理等必要成本，则可结合形成原因、财政方式和受益情况确定分担方案。

财政补贴的公平性还取决于补贴对象和退出机制。用于排除安全风险、补足基础设施的项目补助，可以随项目安排；用于解决家庭支付困难的补助，则应更多依据人的实际状况确定。实际居住情况、家庭收入和财产、住房数量、年龄及特殊困难，可以成为分档补助、贴息或者延期缴费的审查因素。实践中，在部分存量住房的处置和登记中，土地价款及房地产相关税费的缴纳，与房屋转让、继承等后续权属变动环节的衔接，已有制度安排。原拆原建可以借鉴这一思路，对暂时无力出资但拥有较高价值房产的家庭，探索延期支付或者由有关主体先行垫付，并在房屋转让、继承或者获得补偿时依法清偿。这样既能保障困难家庭参加改建，也可减少利用补贴获利的空间。相关措施涉及财产权限制和个人信息处理，应由有权机关明确条件、程序和经济渠道。

有的原拆原建项目还可能存在历史责任。开发建设单位违反建设质量义务、物业服务人未履行约定的维护管理义务、产权单位长期未承担依法或者依约应负的维修责任，均可能产生修复、赔偿或者分担费用的责任。是否追责，须根据当时有效的法律规范和合同约定，审查义务来源、过错、因果关系、诉讼时效及主体存续。

这也提示我们，应当区分一般生命周期老化与历史制度欠账。符合当时标准、经过正常维护，仍因使用年限届满而老化的住房，更新成本原则上应在所有权人责任、公共安全支出和困难救助之间合理分配。因早期福利住房体制、产权管理分割、维修资金缺失或者产权单位长期未履行责形成的问题，则不能完全按照普通商品住房的逻辑处理。对历史责任确已无法查明的项目，可以通过专项公共支持解决安全底线问题，但应公开说明支持范围和认定理由，避免特殊安排转化为普遍的

无条件预期。

在笔者看来，科源社区项目的重要启示，正在于多层次、多类型产权主体可以被纳入同一协调框架。虽然其具体协调的强度未必能够在每个项目中复制，但项目中的责任梳理、费用分类、部门会商和问题升级机制具有借鉴意义。将这些做法转化为一般规则，能够减少原拆原建对临时协调和个案资源的依赖。

笔者建议，今后的制度建设可从以下四方面探索。

第一，建立原拆原建费用分类与责任清单。项目启动时即区分安全排除、基本功能、专有增益、公共设施和实施成本，分别列明责任主体、计算依据、补助标准和免责程序。

第二，完善“项目补助加个人救助”的两层财政机制。公共安全和基础设施补助按照项目核定，困难救助根据家庭支付能力精准确定，并设置延期支付，后续清偿和防止套利的规则。

第三，建立覆盖房屋全生命周期的维护档案。规划建设、竣工验收、质量保修、检测鉴定、维修资金使用、物业巡查和历次修缮等资料，应当按照统一标准归集，并由有关主体依法保存和移交。档案既为日常维护提供依据，也能在更新时识别责任、测算费用。

第四，对未来形成的法律关系完善证据规则。负有法定保存义务的开发建设、物业服务和产权管理主体无正当理由不提供关键资料，且由此造成事实难以查明的，可以规定由其承担相应的不利后果；在具备基础事实时，可设置范围适度、允许反证的事实推定。

危旧住房更新，要答好一系列朴素问题：为了消除风险并改善居住条件，哪些费用属于所有权人的正常负担，哪些应由曾经失责的主体承担，哪些需要公共财政保障。把事实调查、责任判断、权益增加和困难救助依次落实，原拆原建的筹资才有稳定的法理基础，也才能从依靠个案推动逐步走向可预期、可复制的常态制度。

（作者系北京市物权法学研究会副会长兼秘书长）

□ 本报记者 王鹤霖
□ 本报通讯员 旦增朗珠 张骞

西藏自治区日喀则市素有“西藏粮仓”“世界青稞之乡”的美誉，青稞产量约占西藏全区总产量的50%，是自治区核心农业大市。高原耕地稀缺珍贵，每一寸青苗、每一处农田，都关系到群众的“饭碗”与“钱袋子”，守护农根根基就是守护民生底线。

《法治日报》记者获悉，2026年9月2日，针对本地一家濒临破产清算的农业企业，日喀则市中级人民法院创新司法举措，开出全市首份《破产企业继续经营函》，通过准许企业破产不停产、管护不停工，成功保全260亩农田、52座温室大棚等涉农资产，保住22名职工岗位，以柔性司法实现保资产、稳就业、护农耕、优营商多重价值。

破产清算面临困局

7月是高原农耕关键期，日喀则的田野上生机勃勃，青稞田茁壮成长，沉甸甸的青稞穗在高原的骄阳下随风摇曳，农户们穿梭在田间，为即将到来的收割季做着准备。

作为深耕本地农产品种植与初加工领域多年，带动农牧民就业、支撑乡镇特色产业发展的重要市场主体，涉案企业的种植基地同样生机盎然。260亩大田作物正值生长灌浆期，52座温室大棚果蔬也陆续进入采摘销售的黄金期。

然而，受经营管理不善、资金链断裂、市场波动等多重因素影响，企业长期经营承压，到2026年7月7日债务人申请破产时，已累计负债200余万元，无力清偿到期债务。债权人依法向法院申请破产清算，这家扎根高原的涉农企业，至此陷入停业清算的生死困局。

案件受理后，日喀则中院坚持审慎司法理念，第一时间指定破产管理人入驻履职。工作人员实地走访田间地头、生产车间，全面核查企业资产，梳理债务明细，摸排职工情况，全方位摸清企业生产经营现状，为案件精准处置筑牢基础。

核查完毕后，管理人当即向承办法官提示核心风险：“普通企业破产可直接清算退市，但涉农活体资产特殊，作物、果蔬离不开持续管护，一旦停产停工，整片农田将减产绝收，企业资产会出现断崖式贬值。”

承办法官带队实地勘验后进一步发现，民生风险同样突出：企业22名在岗职工多为本地农牧民，这份工作是职工们的主要收入来源，企业停产停工不仅会造成资产损毁，更会影响职工们的生计。

“破产审判不能只算法律账，更要算民生账、产业账。”在案件研判会上，承办法官明确了办案思路，机械停业清算虽然符合程序，却会造成良田荒废、资产损毁、职工失业等多重损失，严重背离破产审判保值止损、维护稳定的核心初衷。

柔性司法破局解难

面对涉农破产案件的特殊困境，日喀则中院摒弃“一破即停、一判了之”的机械司法模式，立足高原农业季节性、连续性强的特点，多次组织审判团队与破产管理人展开会商研判，反复比对停业清算与持续经营的利弊。

最终，办案团队形成统一共识：“涉农资产唯有持续管护才能保值，对具备生产价值、关联民生就业的困境企业，必须创新举措，用柔性司法化解刚硬性危机。”据此，日喀则中院确定了“破产不停产、清算不停工、监管不断档”的处置方案。

依据企业破产相关法律法规，日喀则中院依法出具全市首份《破产企业继续经营函》，明确准许企业在破产管理人的全程监督下，规范开展生产经营全流程活动，同时严格管控财务收支，严禁新增不良债务，确保清算与生产双线并行。

该创新举措打破了“破产企业必停产”的固有模式，为困境企业注入司法暖流。在管理人的严格督导下，企业迅速理顺内部运营机制，各生产环节按农时有序推进。

持续经营有效保全了涉农核心资产，避免了作物腐烂、设备闲置、资产贬值等问题，农产品采收变现持续充实破产财产池，最大限度保障了债权人的合法权益，切实减轻了债务负担。

同时，企业的稳定运营保住了22名职工的就业岗位，也保住了本地农牧民的固定收入来源，为职工后续择业、岗位转型预留了缓冲空间。

破解共性审判痛点

记者了解到，目前，该企业由债务人和破产管理人共同经营，季节性农作物产品仍在正常销售，避免了一部分公司资产贬损，后续无论进行资产清算还是公司重组，都有更大的选择余地——既可通过持续经营变现减少亏损，也可依托稳定的现金流探索重整可能，真正实现债权人利益最大化。

“首份《破产企业继续经营函》”的落地，是日喀则中院立足高原地域特色、深耕精细化破产审判的鲜活实践。”该案承办法官桑卓嘎告诉记者，法院跳出标准化商事审判思维，精准适配涉农产业发展规律，真正实现了法律效果、社会效果与经济效果的有机统一。

该案为高原涉农困境企业破产处置打造了可复制、可推广的裁判样本，有效填补了本地破产企业存续经营司法保障的空白，针对性破解了涉农资产保值难、破产处置民生关联度高共性审判难点。

桑卓嘎表示，下一步，日喀则中院将持续深化破产审判机制改革，构建差异化精准处置体系。坚持分类施策、精准甄别，依法有序清退低效“僵尸企业”，畅通市场主体退出渠道；同时精准帮扶有存续价值的困境实体，盘活土地、人力、设备等优质生产要素。

此外，记者了解到，聚焦“西藏粮仓”发展定位，日喀则中院将持续完善涉农司法保障长效机制，精准护航青稞种植、特色果蔬、农产品加工等支柱产业，以高质量审判工作优化高原法治化营商环境，助力特色农业提质增效，为乡村全面振兴、农牧民增收、高原粮食安全筑牢坚实司法屏障。



打破破产必停产固有模式以柔性司法实现多重价值

日喀则中院开出首份继续经营函