“让老房子装下更多新生活”

3户家庭改房实录 鄞州“装配式快改”最快只要29天

装修一套老房子要多久？作为全省老旧住宅改造焕新微改革试点，鄞州给出的答案是：最快仅需29天。针对老旧住宅改造工期拖沓熬人、粉尘噪声扰民、甲醛散味周期长等市民普遍头疼的难题，鄞州区创新推出“7天方案定制+7天拆旧处置+15天装配改造”快改模式，像搭积木一样完成旧房焕新，实现完工即可拎包入住。

近日，记者深入鄞州区老旧小区探访，从三套居民住房的改造经历中，解锁这套快改模式的落地实效，看这项创新如何为全省老旧住宅焕新探索出一条可复制的宜居升级路径。

1 老房改造曾遇三道坎：慢、贵、没底

建成三四十年的老小区，住着最有感情，也最闹心：墙面开裂、管线老化、厨卫漏水，想翻新又怕工期长、噪声大、甲醛散不尽。在鄞州，老旧住宅改造曾长期卡在三道堵点上。

“一是居民对装配式装修不熟悉，觉得‘装配式就是简易装修’，不敢轻易尝试；二是产业散，能做全链条的企业少，传统装修公司转型难；三是补贴政策收紧后，居民自掏腰包改造的意愿减弱了。”鄞州区住建局相关负责人坦言，“旧改”看似是一户人家的小事，实则牵连着标准、政策、产业、观念等一整套问题，“必须用改革的思路系统破题。”

瞄准这些堵点卡点，鄞州区以“好房子”建设为抓手，打出一套“标准立规、政策托底、场景示范、技术赋能、生态共建”的组合拳，把装配式装修从“新鲜事”做成了老百姓愿意选、信得过的“民生事”。





老房厨房改造前（上图）后（下图）对比。

2 三个家庭的焕新故事：工期短了，日子暖了

装配式装修到底好不好？老小区里的真实住户最有发言权。记者从鄞州区住建局了解到，在紫鹃新村、丹凤小区等老旧社区，三套实景改造房里藏着最鲜活的答案。

实例一：66平方米挤出儿童房，三代五口各有天地

紫鹃新村的王女士家住66.78平方米的两室一厅，20世纪90年代的老房子，住着三代五口人。“孩子没地方写作业，老人起夜不方便，我们小夫妻俩连个安静角落都没有。”说起以前的居住状态，她直摇头。

不大拆大建、不耽误入住，还要多出一间房——焕新团队用“装配式为主、传统为辅”的混合模式交了答卷。客厅一角用轻钢龙骨隔墙隔出6平方米儿童房，书桌、书架、床铺一体化定制；全屋铺SPC石塑锁扣地板，当天铺完就能踩；厨卫干法施工，没有粉尘噪声。最终装配式装修比例达53%，一个半月完工，总花费13.7万元。

“以前孩子趴在餐桌上写作业，现在每个人都有自己的空间，这才像个家。”站在明亮的儿童房里，王女士笑得很舒心。这套方案也证明：老房改造不必“全拆重装”，按需搭配、快慢结合，同样能实现品质跃升。

实例二：73平方米装上地暖，赶在年底迎“新人”

丹凤小区的周先生，去年底急着装修，原因很实在：儿子刚相亲，要赶在年前把房子翻新好，让未来儿媳妇上门时印象好点。“传统装修少说三四个月，装完还要散味，根本赶不上。”抱着试试看的心态，他选了全屋装配式方案。

墙面、地面、地暖，全部工厂预制，现场像搭积木一样拼装。其中装配式地暖把保温层、沟槽、均热层做成标准模块，省去了开槽、铺管、找平的烦琐工序。从设计到交付只用了两个月，总费用12万元，完工当天就能入住，没有刺鼻味道。

春节期间，儿子带着女友在家过了个热闹年。“房子新了，儿子的好事也近了，这笔钱花得值！”周先生说，原本只图个快，没想到环保和舒适度都超出预期。

实例三：64平方米适老改造，孝心藏在每一处细节里

紫鹃新村的徐女士想把一套64平方米的空置老房改给父母住，核心要求就三个字：安全、快。“老人年纪大了，老房子滑、暗、不方便，早点装好早点搬进去放心。”

焕新团队采用点云测量技术精准采集房屋数据，确保改造方案零误差落地。全屋选用装配式模块化建材：墙面采用环保防潮板材，地面铺设防滑耐磨地板，兼顾安全与耐用；内部结构以工字形型材加固，阳角加装收口条，有效防磕碰，尤其适宜老人居住。考虑到孩童偶尔居住及三代同堂的情感需求，设计师充分挖掘储物潜力，定制嵌入式储物柜与榻榻米，日常用来收纳杂物，来客时可变身客房，让团圆温情在新家中妥帖安放。

两个月工期，13.8万元投入，换来了老两口的自在晚年。“房子不大，但样样顺手，住着踏实。”徐女士的父母搬进去后赞不绝口。在她看来，最快的工期、最环保的材料、最周全的适老设计，就是给父母最好的孝心。

3 29天改完老房的背后：一套改革组合拳这样落地

三个家庭的改造故事，背后是鄞州一整套改革机制的支撑。这套快改模式能入选省级试点，核心在于破解了“谁来改、怎么改、改得好”三大问题。

为了让居民敢改愿改，鄞州编制了全国首部通识性“好房子”建设导则，明确5大维度标准，让改造有章可循；在全省率先推出装配化装修试点补贴，符合条件家庭最高可获3万元补贴，联合金融机构设立20亿元专项授信，单户最高贴息3000元；在社区里打造4套实景样板、3套移动式样板，居民看过后再签约，目前已吸引60户居民意向签约改造。

为了让改造又快又好，鄞州区要求在改造前先做“入户体检”，一户一档排查安全隐患，再按家庭需求定制方案；工厂预制、现场拼装的模块化施工，让整体工期比传统装修缩短75%以上，每户平均节省房租3000余元，完工后甲醛浓度检测达标；同步融入适老适幼设计与全屋智能系统，覆盖4大场景、30余项智能功能，居住品质一步到位。

此外，鄞州区还探索构建长效共治生态，推行“共享空间·众筹微治”，居民议事、筹资、建设、管理全参与，改造从户内延伸到楼道、小区——

中河街道城兴社区风格城事小区众筹370余万元，更新13个楼道，全区已完成103个老旧小区改造，惠及9万户居民；联合宁波大学共建“好房子”浙东智库，打造仇毕科技产业园；建立优质企业白名单，培育19家设计企业、25家施工企业，形成全链条产业集群。

鄞州的装配式快改模式，让“好房子”的标准，不再是纸面概念，而是老百姓看得见、摸得着的真实居住体验。“把老房子改造成好房子，本质上是回应群众对宜居安居的期盼。下一步，我们将继续推动更多老旧小区从‘住有所居’迈向‘住有宜居’，让老房子装下更多新生活。”鄞州区住建局相关负责人表示。

记者 周科娜
通讯员 王传苇 文/摄