

生活 调查类问题 土木工程

关注者

7,878

被浏览

5,540,087

Hi峰叔也关注了该问题



# 中国那些高层建筑到了年限，谁来拆？拆的成本如此高，怎么办？

可以从技术可行性上展开。之前的提问把两个问题混淆了，所以改一下。显示全部

关注问题

写回答

邀请回答

好问题 267

21 条评论

分享

修改问题

...

查看全部 328 个回答



徐斌

2020 新知答主

专业 已有 2 人赠与了专业徽章

21,443 人赞同了该回答

谢邀，

我简单看了一些下面答主说的乐观意见，我想提一些负面的。对不起总是说负面的。

1、提高容积率就有利润空间？

不可能。

题主说的33层楼就是现在的标准住宅设计，住宅每层3米正好不超过100米，超过100米的部分是要加钱的不太划算。这样的房子遍布全国，除了少数特例如北京房子普遍矮一些（多50米）、深圳、重庆楼特别高（200米）外，大部分城市都是以100米高的住宅小区为主流。

就目前来看北京、上海乃至全国各地已有的危改项目来看，拆平房区是主流，拆高楼是极小比例。比如北京天坛棚改，原地回迁的时候还要给业主们“扩大面积”，否则很难拆的动。随着拆迁房价也会水涨船高，房价越高拆迁难度也就越大，以至于最后出现连平房都拆不动的情况。

大家可以去看看北京的五里坨，从N年前就开始拆迁，到现在还只搞定了一部分。我们在上海的办公室原来是在黄浦区，下面就是一片征收区域。我2015年去的时候就开始征收，到2018年我们搬去阿里中心，那还没拆完。平房尚且如此难拆，何况楼房呢？

今日尚且如此，以后呢？只会更难！

如果以几十年为跨度考虑这个问题的话，人口问题可能也不支持通过提高容积率的方式来增加利润。所以，第一，现在已经达到容积率瓶颈，第二，现在政府不愿意拆高楼，第三，未来利润空间会进一步压缩。总之就是并没什么利润空间，等时间到了就拆迁是不太可能的。

UCloud 优刻得

148元/年  
高性能云服务器

海量节点原生IP，BGP高速路线，独享带宽

立即抢购

广告

关于作者



徐斌

房产律师，《千万别说你懂...

上海秦兵律师事务所 主任律师

回答

1,895

文章

124

关注者

519,122

关注他

发私信

被收藏 9,757 次

赞同超过10K的回答

149,276 人关注

hx liang 创建

赞同超过1000的回答

106,108 人关注

hx liang 创建

闷声发大财

21,171 人关注

阳玉 创建

超级实用的东西和技巧和知识

17,877 人关注

羽季 创建

有干货的答案

12,727 人关注

周强军 创建

相关问题

我想考二造，在国企施工单位年限够了不过没有从事造价业务，考试通过之后注册时会被查出来吗？ 6 个回答

古代建筑有很多屹立千年的，就算居民建筑也很耐久，为什么现代建筑大多都是50

已赞同 2.1 万

1,637 条评论

分享

收藏

喜欢

...



知乎 @徐斌

## 2. 让开发商买单？

不可能。

我们国家住宅的建筑寿命设计标准是50年，[主体结构](#)<sup>9</sup>保修期和建筑寿命设计标准一致，也就是超过50年主体结构问题就要业主自己负责了。希望大家搞清楚，现在是市场经济不是[计划经济](#)<sup>9</sup>，你买了商品房开发商不是你的“单位”，房子是你自己的当然是你自己负责养护。

论土木工程转造价的可行性？ 7 个回答

建5层楼与10层楼的「建筑成本」相差多少？ 7 个回答

想改行到造价行业，准备报考二级造价，没有相关工作经验，学历，毕业年限都符合要求。社保不符合。怎么办？ 8 个回答

### 相关推荐



如何真正有效地降低配镜成本？

★★★★★



小谈投资日本房的成本盲点

南木香

★★★★★



货币时间价值

小班

★☆☆☆☆

《B2B 官网搭建指南》

53页PDF攻略，教你如何创建一个吸引客户、高转化的网站

立即下载

广告

刘看山 · 知乎指南 · 知乎协议 · 知乎隐私保护指引

应用 · 工作 · 申请开通知乎机构号

侵权举报 · 网上有害信息举报专区

京 ICP 证 110745 号

京 ICP 备 13052560 号 - 1

京公网安备 11010802020088 号

互联网药品信息服务资格证书

(京) - 非经营性 - 2017 - 0067

服务热线：400-919-0001

违法和不良信息举报：010-82716601

举报邮箱：jubao@zhihu.com

儿童色情信息举报专区

信息安全漏洞反馈专区

内容从业人员违法违规行为举报

证照中心 · Investor Relations

联系我们 © 2021 知乎

已赞同 2.1 万

1,637 条评论

分享

收藏

喜欢

...



我们举个栗子，主体结构问题不光是地上这个大楼壳的问题，还有地基。50年以后如果地基出了问题就要进行加固，加固的成本是几千万（现在的价格）一个楼。就算这样如果能加固可能也比拆掉重建便宜，要看具体的方案。

这个钱该谁出呢？如果我是开发商，50年以后突然你改法律政策让我埋单，我保证提前10年就收到消息把一家老小都搬到国外去。

国内的开发商最近这几年是个什么策略？

他们一边高周转玩命卖房子给被人，一面把钱投到海外去。房子这么好现在为什么开发商自己不买房，一批批的跑到国外看房。国内的房子这么好，这么有升值空间，为什么要去国外买那些需要交[房产税](#)的房子呢？

最后，各位觉得你们买房的开发商能有多大的概率，或者说社会责任感，在50年以后，插上翅膀飞回来拯救小业主？



### 3、业主维权让政府重视？

不可能。

有人说，政府不会容忍城市里有很多老楼年久失修。我想说，建个东西把他们挡住看不到不就行了？[南京夫子庙](#)拆迁的时候，为了不让游客注意到正在拆迁的楼，拆迁方找了几个大车把路口封死。从世界范围来看，面子工程可不是中国独创的。毕竟花很少的钱，办很大的事。



现在政府拆迁是有好处的，土地财政。其实有部分所谓“危房”其实并不是危房，只是为了地皮才安一个危房或者棚户区的头衔。因为2011年征补条例限制了拆迁的类别（详见[国有土地上房屋征收与补偿条例](#)第八条）。

而现在真正的危房大多在保修期内，政府可以用各种手段逼开发商、施工方解决，少部分自建房屋确实存在安全隐患政府可以兜底。

前面已经提到了，现在拆迁已经有了拆不动的趋势，而未来大量最近三十年集中建设的商品房小区集中出现问题的时候不是一个两个小区的事情，再怎么维权财政也没有能力全部兜底。按照法律规定和预判未来政策趋势，让业主自己修才更和国际接轨。

### 4、业主自己出钱修？

并不是不可能。难。

已赞同 2.1 万

1,637 条评论

分享

★ 收藏

♥ 喜欢

...





听说中国人是一盘散沙这句话吗？因为我国的<sup>o</sup>物业制度存在缺陷，85%的小区没有业委会，有业委会的也难以正常运转。中国的小区规模很大，超出了集体行动的合理边界，合作成本大于个体收益，集体倾向于原地观望。没有特殊因素，高概率是无法有效组织的。



大部分小区的<sup>o</sup>空置率都比较高，还有一个不可忽视的就是出租率极高。北京地段好的小区，出租率都可以上20%、30%。也就是说不考虑空置问题，有1/3的业主不在本小区居住。

你到山东威海这类海边城市去旅游，可以用民宿app找当地小区居住，看看那里几乎没有业主居住的小区是什么样。那都是北京、东北的业主头脑发热买的房子，这样的小区现在电梯坏了都没人管，以后地基出问题怎么可能大伙掏钱呢？

业主集资的问题还不是单个业主是否出钱的问题，而是肯定有人不出钱或者干脆就联系不上。这就是不患寡而患不均，不可能30个人出100人的钱，所以指望业主每年自己掏钱“养护”房子并不现实。

[视频]威海水岸新城小区电梯被封 居民怨声大  
[www.sohu.com/a/47359483\\_115402](http://www.sohu.com/a/47359483_115402)



虽然买房的时候都有公共维修基金，但是由于普遍没有业委会，这个维修基金存在建委账户无人监管，物业公司可以几乎不受限制地支配这笔钱。这问题在几十年你真正要“大修”的时候很可能是一笔烂账。这还有通货膨胀的因素。

有人说房产税中拿一部分修房子，这也不现实，政府拿了70年<sup>o</sup>土地出让金也没用来修房子，为什么房产税要用来修房子？政府解决的是公共部位，现在财政负担这么重，全指着业主来救了。业主掏钱给政府修路还债还不完，政府怎么掏钱给业主修房子？

## 5、房子寿命几百年？

在这一点上，我特别相信“中国制造”。

因为现在业主都精明了，收房的时候都带验房师，楼板空鼓这种敲一敲就知道的小毛病懵不了人，所以问题都出在“看不见”的地方。

看见的地方没有问题，另一面就是看不见的地方或多或少存在问题。

施工都层层转包。良心这种东西有一半的业内人士说有，还有一半说没有，你觉得到底有没有？如果一线城市很正规，那三四线呢？西部某市某大地产商某楼盘，地基是黄土需要加固，加固工程包给附近村里的施工队，施工队就地取材，把当地盛产的黄土灌下去做加固。现在19#楼最大倾斜30公分，就这样的房子在当地卖的火爆，房价还翻番了。

这样的中国制造，达到50年都成问题。如果50年内出问题还是好事，至少没超过保修期，但是到时候开发商早跑路了。如果超过保修期，那跑都不用跑了。

## 6、高层是不是未来的贫民窟？

已赞同 2.1 万

1,637 条评论

分享

收藏

喜欢

...



我觉得说的对！说这个话的人大多是站在全球视野，反对这个话的人大多是站在中国房价上涨的环境里说这话。政府的政策问题是这个话题中最大的不确定因素。可是看看这几年的政策趋势，我认为对政府抱有很高期待是不切实际的。

我们现在搞这么多商品房楼盘，主要的好处不是什么节省农用地，而是可以给政府带来大量的土地出让收入。2017年土地**财政收入**<sup>9</sup>最高的北京，出让的土地面积只有重庆的一半，但是财政收入高一倍。成都挨着重庆，卖地比重庆少，收入持平，可见不是地卖得多就划算。



开发商为了赚取更大的利益，自然就会在容积率上做文章，偷面积、盖违建，都是顶着格盖房子，没有有容积率不盖的，那会给未来“留空间”。

政府、开发商这样操作，在商言商其实没毛病。50年以后，政府不管、开发商也不管，更符合他们的利益诉求。并没有法律规定政策的债政策还，并不是所有的历史遗留问题都要解决，或者都能解决。

买房人存在大量的非理性人群，在房价上涨的时候，人们只看到面积乘以房价，从来没想过这东西需要你持续不断的投资养护。越是高楼，意味着个体的力量有限，合作的成本提高，组织的难度加大。

组织不起来 = 集体不作为

最终的结果必然是楼盘无法维持他的高价。随着市场逐步过渡到以二手房为主的时候，哪批业主率先组织起来开始“投资”在本小区楼盘的养护上，才能在未来的市场上真正得到高价。光是把眼光局限在依赖土地财政的短期效应的氛围下，就容易忽视未来这些楼盘的核心竞争力或者说核心“贫困力”。

买的时候越盲目，对于这个房子的居住属性也就越低，更别提什么投资动力了。你旅个游就去**黄金海岸**<sup>9</sup>买个楼，都是为了旅游的时候顺便住住，让你隔三差五回去开会你不去？

房产税的本质，就是告诉业主用房子来对城市公共部位进行投资。

物业费的本质，就是告诉业主用房子对小区公共部位进行投资。

这些东西短期内非理性人群是学不会的。所以他们会用不交的方式来抵制，导致公共区域的养护越来越跟不上计划。房子作为一个居住属性，本来不仅不是什么投资工具，相反，他其实是一个需要不断投资的对象，而且流通性会越来越差。买一套房子，多了不买，甚至常年租房，本来这才是常理。

我买了房我房子就一定升值是现在中国人买房的最大动力，这并不是常识而是短期的幻觉，现在很多楼盘房价才刚刚下跌，业主们就觉悟了。我们现在每天都在接到这样的电话：你好律师，我们小区绿化率不达标，我们要退房！你好律师，我们小区附近有个变电站，我们要维权？

一旦他的房子不能升值了，他的第一想法不是“养”而是把它退了，退不掉那就是卖了。我买房已经花了那么多钱，房价跌了我亏了，你还让我往里面投钱？

已赞同 2.1 万

1,637 条评论

分享

★ 收藏

♥ 喜欢

...



理解中国业主的本性，你就能理解为什么以后高层住宅小区大概率变成贫民窟，并不是专家们的空口白话、杞人忧天。

30年以后什么事情都有可能发生，我觉得大家也不必过于担心，比如说可能我们搞出了“可控核聚变”，提前实现了共产主义呢？

到时候大家都可以住上金房子，玉屋子，我们每天不用上班，就在家打打游戏。

我也不用帮业主“维权”了，光荣下岗。

编辑于 2018-12-03 23:22

更多回答



阳光不锈快乐长流

不懂施工工艺不是好设计师

813 人赞同了该回答

为什么很多人会想到这个问题上去呢？现在很多城市不是有现成的例子吗？那就是建新城，旧城自生自灭！别想拆迁，完全没有性价比，不管开发商还是政府都不会那么傻。我家在重庆一个县城，80年代还是本县经济中心。到了21世纪，重庆直辖，该县改为重庆一个区。县政府就决定选址搬迁，通过政策倾斜非常容易地在旧城旁边建立了新县城。如今老城区已经非常破败不堪了，我家以前还能每个月收取租金几百，现在已经没有人租了，就是不要钱都没人租那种！

问题是老城区地理位置极好，靠近长江黄金水道。很多人会觉得浪费了。其实不然。等过了70年产权，这里成为无人区的时候，开发商，政府自然就会来拆楼了。

[展开阅读全文](#)

▲ 赞同 813 ▼ ● 134 条评论 ↗ 分享 ★ 收藏 ♥ 喜欢 ...



西巴

说的好.赞一个.

474 人赞同了该回答

来来来，苏州经验告诉你。

苏州汽车南站那边有个老破小区，太老太破，发生了阳台塌掉的事情。

后来全部拆掉重建，做成一个大的聚集地，楼从以前的四五层，升到了快三十层。

菜场，商场，商铺，学校全部配齐。

一部分卖，一部分给老住户。

不知道当时怎么谈的，但是，当时绝对是一项大工程，大到可作为标杆的地步。

后来嘛.....没有后来了。

这个模式想推广出去，可是到苏安新村就难度惊人了。

[展开阅读全文](#)

所以说，你们想的那些办法想要实现，很简单，破到楼塌掉，出人命了，就能原地推掉重来了，没

▲ 赞同 474 ▼ ● 147 条评论 ↗ 分享 ★ 收藏 ♥ 喜欢 ...

查看全部 328 个回答

已赞同 2.1 万 ▼ ● 1,637 条评论 ↗ 分享 ★ 收藏 ♥ 喜欢 ...