

湖北首个“住宅合作社”项目开工

青山区134户居民自拆旧房盖新楼

武汉晚报讯(记者马振华 李亦中 冷靖华)青山区新沟桥街道二十一街坊134户居民发起成立“住宅合作社”,将在原地为自己建造“好房子”。7月13日,这个湖北省首个通过“住宅合作社”模式进行危旧房改造的项目,拿到了建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。

当天上午,二十一街坊居民张玉兰在已拆迁完毕的自家老屋原址拍下一张桩机施工的照片,作为纪念。预计明年年底,她将搬进在这里建起的一幢32层商品房。

二十一街坊共有3栋住宅楼,其中2栋房龄超过60年,1栋房龄达50年。“房子太老,安全隐患越来越大,屋里漏水不说还经常掉墙皮,修也修不好。”张玉兰说。

7月13日,61岁的张玉兰又一次来到青山区新沟桥街道二十一街坊旧址前,她曾经居住了37年的这个地方,如今打桩机正隆隆作响。

再过一年半,她和家人将搬进这里新建起的一幢32层的商品房里。张玉兰对此充满期待。

就在半年前,她还住在这里一栋“没有办法再住下去”的危旧房内。两年前,二十一街坊的3栋50年以上房龄的住宅楼,经第三方房屋安全鉴定机构鉴定,安全等级均为C级。

修又修不起,拆又拆不掉。二十一街坊134户居民“住好房子”的希望,终于在去年被点燃——去年,湖北省试点“住宅合作社”危旧房改造模式。

二十一街坊居民自发成立“住宅合作社”,以“居民主导、政府支持、企业参与”的模式,拆掉自己的老房子并在原地新建“好房子”。

危旧房的困境

说到老房子,二十一街坊的居民们有说不完的苦。

张玉兰1987年结婚后就一直居住在这里。76平方米的房子住了9口人,虽然很挤,但她比较满足,这里位于青山区市中心,一墙之隔就是三甲医院,生活方便。可随着时间推移,房子漏水严重,“越来越没办法住”。

住在顶楼的夏存友和张玉兰一样饱受“漏水之苦”,“一下雨家里漏得跟水帘洞一样,人在家里还要打伞。”他说,“墙壁都被淋湿了,坐在家里很闷。”

“住得不舒服,也不安全。”74岁的居民张想英记得,有次看到对面楼栋的天花预制板保护层突然脱落,险些伤人,让她心有余悸。

怎么办?C级危房,要么修要么拆。居民缪伟研究后发现,这两条路都走不通。

给房子动“大手术”,整体修缮的成本至少要300万元,这对于大多数是离退休职工的居民来说,没有条件做到。

去年,居民们更是得知近期该区域没有征收拆迁的计划。

房子修又修不起,拆又拆不了,二十一街坊的居民们处境尴尬。

成立“住宅合作社”

正当居民们一筹莫展时,去年,湖

2022年,经第三方房屋安全鉴定机构鉴定,这3栋房屋安全等级均为C级。

修缮或拆迁,3栋楼里134户居民“住好房子”的梦想被点燃。

但梦想很快破灭。修缮?至少需要300万元,居民们不赞成,“再怎么修,这房子也修不成‘好房子’”。拆迁?政府近期对该片区没有拆迁计划。

2023年,湖北省试点“住宅合作社”危旧房改造模式。

“‘住宅合作社’模式最大的特点是房子怎么建,居民说了算。”青山区新沟桥街道二十一街坊危旧房改造工作专班负责人罗颢说。

当年年底,二十一街坊134户居民组建“住宅合作社”,选出居民代表、社

危旧房“新生”



二十一街坊3栋房屋经第三方房屋安全鉴定机构鉴定,安全等级均为C级。
新沟桥街道供图

北省试点“住宅合作社”危旧房改造模式的消息传到了二十一街坊。

缪伟仔细研究了“住宅合作社”模式,他说:“以我们小区居民为主体,政府支持、企业参与危旧房合作改造,从而实现旧房换新房,这是当前的‘上上策’。”

去年12月22日,青山区二十一街坊危旧房合作改造联合社成立。通过自荐、互相推荐,“住宅合作社”选出了居民代表、社区党委书记等8名理事会成员。社区党委书记刘英当选为会长,缪伟为副会长。

“100%居民同意”是摆在理事会面前的最大难题。从事多年社区工作的刘英深知,居民的想法不一样,要意见一致非常难。但事关134户居民切身利益,必须得到每户同意。

刘英带着理事会成员挨家挨户上门解释宣传。有一户家庭顾虑很多,刘英上门了十几次,最终这户家庭才签字同意。

张想英第一个带头签字,“不要等出了人命再搞”。她在小区里劝说邻居们也签字同意。

张玉兰也是第一批签字,她经常拿自己家的情况举例,和邻居们说“住宅合作社”模式的好处。

“邻居之间的相互影响是很大的。”缪伟说,“‘住宅合作社’充分调动了居民的积极性,以前可能是‘要我改’,现

区书记等8人组成理事会。

“居民主导、政府支持、企业参与。‘住宅合作社’通过发动居民,全程参与推进住房建设。”“住宅合作社”理事会成员缪伟说,居民最关心的是:房子交给谁来建?会不会“烂尾”?经过多轮选择,工程代建方确定为区属国企青山安居集团。居民们定心了。

北京市建筑设计研究院总建筑师吴晨被聘请为该项目总建造师,他的团队经过三轮入户调查、两次社员大会,最终确定户型设计方案。“我们按照国家‘好房子’的标准,根据居民需求设计了7种户型,连40多平方米的住房都能实现‘南北通透’,这在商品房市场几乎不可能。”吴晨说。

“好处远不止这些。这次是套内面

积换套内面积。我家老房套内面积接近70平方米,新分的楼房套内面积是85平方米,建筑面积达到120平方米超出的15平方米套内面积只需补25万元差价。”张玉兰说。

张玉兰率先在《危旧房改造安置协议》上签字。短短5个月时间,134户居民全部搬离二十一街坊。预计明年年底,他们将回迁新居。

这幢32层的商品房共有240套住房,除了安置134户回迁居民,余下的住宅将通过市场销售用于平衡建设成本。

武汉市住房和城乡建设局相关负责人表示,“住宅合作社”模式是对国内传统大规模拆迁模式的有力补充,也是对危旧房改造的一种新探索。

的项目。

划算的“民生账”

现在,二十一街坊老房子已经拆除,新房开工建设。在项目总建造师、北京市建筑设计研究院总建筑师吴晨看来,能推进得这么快,很大程度是探索出了“住宅合作社”模式的最大公约数。

吴晨说,从城市角度来看,传统的拆迁还建模式成本较高,性价比越来越低,通过“住宅合作社”模式,住宅建成后按照事先协议好的分配原则直接进行分配,减少了很多最终分摊到购房者身上的费用。

张想英和张玉兰都算了账,都觉得划算。

张想英补交10万元的建筑面积差额费,不但可以住上新房,房子建筑面积还从50平方米扩充到72平方米。

张玉兰原来套内面积接近70平方米的老房子,补25万元差价后,就变成了套内面积85平方米的新房子。

“还要算上一笔‘安全账’。”刘英说,这些年来每逢刮风下雨等极端天气,二十一街坊居民的安全就是个隐患。

居民全过程参与建“好房子”

“我们不但要住上新房,还要住上‘好房子’。”项目开工后,“住宅合作社”的理事会成员们又在和青山安居集团对接,筹备制定居民和代建方定期沟通、参观制度。

建“好房子”是大家共同的目标,可134户有134个需求,怎样在保证大家共同需求的情况下,尽量满足个性化需求?理事会和总建筑师团队一起商议,对居民需求进行了归纳。

房屋质量是居民们共同的诉求,吴晨介绍,住宅采用剪力墙结构,大板跨、增加板厚,确保结构安全耐久。

“为了满足不同居民的不同需求,设计出40平方米到90多平方米的7种不同户型。”吴晨说,“连40多平方米的小户型住房都设计成了‘南北通透’,这在商品房市场几乎不可能。”

针对老人居多的特点,新房还设计了大阳台,方便老人晒太阳;设置空中花园,便于老人散步。

“希望建成后都来我们这看看。”缪伟一想到再过一年半就能住上新房,掩饰不住自豪。

记者马振华 冷靖华 李亦中 通讯员 魏涵玉