

武汉首个『住宅合作社』危旧房改造项目交付

7种户型南北通透,134户原居民住进『好房子』

走进窗明几净的新房,63岁的居民张玉兰反复打量着南北通透的明亮居室,不停地称“好”。

12月27日,青山区新沟桥街道21街坊洋溢着喜庆气氛,湖北省首批、武汉市首个以“住宅合作社”模式推进的危旧房改造试点项目——“安欣幸福里”正式交付。

134户曾经居住在超50年房龄C级危房中的居民,在新年前夕拿到了新房钥匙,搬进了期盼已久的“好房子”。

危房之困:超期服役的老宅与难以推进的改造

青山区21街坊3-12门小区,这片占地约6417平方米的区域曾是典型的“老破小”社区。区域内共有4栋建筑,包括3栋居民楼和1栋武钢单身宿舍楼,住宅楼内住着134户居民,多为武钢离退休职工。

3栋居民楼中两栋建于1957年,为三层砖木结构;另一栋建于1974年,为四层砖混结构。这些建筑普遍存在结构老化、维护不足、配套设施陈旧等问题。2022年,经第三方房屋安全鉴定机构鉴定,3栋房屋安全等级均为C级危房。居民们提心吊胆,改造意愿强烈。传统的征收模式因成本高、周期长、土地利用效率低在此难以推行;简单的维修加固治标不治本,还需要居民自掏腰包。

模式创新:“住宅合作社”让居民成为改造主导者

转机出现在2023年,当湖北省委、省政府探索危旧房改造新模式时,21街坊被选为“住宅合作社”危旧房改造模式试点。

“这种模式的核心是‘居民主导、政府支持、市场运作’。居民们组建了21街坊危旧房合作化改造联合社,这是一个由全体居民和社区居委会依法组建的非营利法人社会团体,其中党员36

名,联合社有理事8名,其中党员7名。”21街坊危旧房合作改造联合社的街道驻点干部余莉萍介绍。

联合社通过召开会员大会,民主选举理事会,高票通过《青山区21街坊3-12门小区危旧房合作改造实施方案》,并自主选定了代建企业。从改造模式、户型设计到新房定价、物业费用,所有重大事项均由居民集体商议决定。

设计智慧:“一户一策”成就个性化“好房子”

在改造方案设计阶段,总建筑师团队对134户居民的需求进行了逐一调研,归纳出“134户134个要求”。新沟桥街道科苑社区书记、联合社社长刘英告诉记者。

设计团队从居民切实的使用需求出发,做到了“一户一方案”,最终敲定了套内面积从33平方米到93平方米不等的7种户型。所有户型坚持南北通透、明厨明卫,并创新性实现了落地飘窗、阳台及公卫干湿分离。套内面积33平方米的最小户型,设计成了一室一厅一厨一卫的结构,尽管面积有限,仍打造了全屋收纳体系,满足生活需求。针对原小区老年人多的特点,设计全面满足适老化需求,并规划了养老、托育、健身等完整社区设施。还建设了适合老年人的设施,如健身器材、棋牌室等。

完整社区:从“好房子”到“好街区”的升级

21街坊项目深度融合



安欣幸福里小区外景。

记者何晓刚 摄

“完整社区”理念,不仅建设好房子,更营造好环境、提供好服务。

小区补齐了各类配套设施短板:包括养老服务、社区综合服务、物业管理服务,以及满足居民日常生活需求的一站式便民商业网点。小区实行人车分流,规划地面专用非机动车停车区,降低电动车安全隐患。

承建企业中国一冶集团有限公司21街项目技术总工黄垚介绍,项目建设中多项创新技术赋能品质提升。通过自主研发的数字化项目管控平台,施工管理效率提升15%;应用“内掺型水泥混凝土裂缝自修复材料”,实现地下室外墙“零渗漏”;深度运用BIM+技术精准协同施工,在仅6400平方米的狭小地块上实现“螺蛳壳里做道场”,空间利用率提升20%。绿色建材应用比例超过60%,95%以上建材实现100公里内采购,每年可减少运输碳排放500吨。

项目配置还考虑到社区配套服务与空中架空层功能进行联动设计,结合架空层功能配置党建中心、居民议事厅、周末学吧、四点半课堂等服务功能,构建以党建引领促进各方资源统筹联动的

治理机制。

多方共赢:“居民共生、文化共生、建筑共生”

“新建的32层住宅楼包含240套住宅,其中134套专门用于原址居民安置,剩余106套通过市场化销售回笼资金,实现了资金自平衡。”代建单位青山安居集团副总工杜中丽介绍。

以134户居民原址安置为本体,融入106户商品房新居民,实现了“居民共生、文化共生、建筑共生”的“三合一”设计理念。

新沟桥街道人大工委主任罗颢表示,这种模式赋予了居民充分的自主权,激发了内生动力;政府以较小成本撬动了民生大事;企业也探索出参与城市更新的新路径,实现了多元共赢。

项目不仅在短短4个半月内完成了全部签约腾退,更比原计划提前171天竣工交付,创造了城市更新的“青山速度”。这个项目探索出的“居民主导、政府支持、市场运作”危旧房改造新路径,正成为破解老旧小区“拆不了、修不好”困局的“青山样本”。

记者程艳 通讯员魏涵玉 汪航能 容干帆



张玉兰带记者参观自己的房屋。

记者冷靖华 摄