



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」

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

城事·更新

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”。

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



张玉兰带记者参观自己的房屋。

记者冷靖华 摄



安欣幸福里小区外景。

记者何晓刚 摄

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。

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

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 容千帆