

四年跨过四道坎，居民拧成一股绳建新房

前言

坚持改革创新、试点先行、因地制宜，武汉正积极推动老旧住房自主更新、原拆原建。

原拆原建怎么搞，从全国范围来看，没有现成的经验和可复制的模式。武汉以干促上，以问题导向去发现问题、解决问题，用改革的办法破解原拆原建中的难题。

日前，记者实地走访了先行先试的青山区21街坊、江汉区万松园路251号、黄浦区六中小区、武昌区湖北大学危旧改造项目，这些项目围绕“地、钱、人、手续”探索出“一线工作法”，奏出了武汉原拆原建的“四重奏”。

5月24日，江汉区万松园路251号工地。85岁的陈前昌踱步而来，看看新房建得怎样了。地基一天天成形，他心里那句话也越来越有底：“年底就能搬回来了。”

脚下这片地，原先是一栋8层老楼——墙体开裂，整栋楼向南歪着，不能再住人了。今年2月，老楼拆了，原地重建动工。

104户居民自己出钱、自己做主，在老地方建起新家。这是武汉首例按“原址、原貌、原状”原则实施的城市更新项目。

记者走进万松街道白松社区党群服务中心和工地，试图还原这段从分歧走向统一的故事。

一纸危房鉴定下来 第一道坎：人怎么搬

时间回到2022年，江汉区开展房屋安全大排查，万松园路251号被查出整体倾斜，倾斜率高达21.8‰。专业机构鉴定结论很明确：D级危房，必须撤离。

可“搬”字落到人头上，是沉甸甸的现实。有人住了大半辈子，不愿挪窝；有人卧病在床，经不起折腾；有人就这一套房，搬出去不知道往哪落脚。意见从一开始就统一不了。

2022年8月，区里迅速组织各部门成立251号危房治理专班，街道成立四个群众疏散撤离工作小组（以下简称群工组）：按四个单元分组，包单元、结对子，入户走访、电话沟通，“一户一档”摸清每家的情况和难处。

有位当厨师的老住户，家里母亲患病，搬到远处，母亲不认路且没人照顾；留在附近，又面临找房难的问题。

“我们帮他联系附近餐饮店面试上岗，又在旁边租到价格合适的房子。问题解决了，居民自然就愿意搬了。”白松社区网格员李晓霞回忆道。

像这样有实际困难的住户有三十来户，群工组专门成立了“看房团”“招聘组”“搬家队”，一家一户想办法。2023年9月，104户居民全部撤离，危房完成打围封闭。

一条没走过的路 第二道坎：路子怎么找

人搬出来了，房子怎么办？修还

是建？居民们讨论了一场又一场。

在这里住了大半辈子的方辉，心里五味杂陈。“说情怀也好，说感情也好，总觉得房子要是突然倒了，我们有责任让它重新‘站’起来。”方辉说。

起初，相关部门委托专业机构制定了维修加固方案。可反复研判后发现，楼栋整体倾斜太严重，加固成本高且无法根治，只能搁置。

转机出现在2023年11月，武汉市出台危旧房合作化改造文件。街道社区迅速转变思路，引导居民成立危旧房合作改造联合社，选出了方辉等7人组成的理事会。

当时的设想是盖一栋多层高楼，用剩余房源销售来平衡资金。可难题接着来了：周边都是小高层，盖高楼影响邻居采光。方案再次被放弃。

方辉感觉像被浇了冰水，希望刚刚燃起又灭了，“难在没有先例，但我们还在找出路”。

2025年8月，中共中央、国务院《关于推动城市高质量发展的意见》发布，明确“支持老旧住房自主更新、原拆原建”。

“万松园路251号的问题有解了！”江汉区住更局安全科负责人宋同刚兴奋地拨通方辉的电话。区住更局、万松街道、联合社三方一次次碰头，思路越谈越清晰：就在原地，按原来的样子，“原拆原建”让居民在老地方住上新房子。

一笔要自己掏的钱 第三道坎：人心怎么齐

方向定了，更大的考验才刚开始——钱从哪来？每家怎么出？

按“居民出一点、政府补一点、企业让一点”的路子，居民要自主承担部分改造成本，出资按“原房建筑面积×单价”，每平方米单价相同。这个消息一出来，意见又不统一了。

有人绕不过弯——过去说“拆迁”就是补偿款，现在不但没有，自己还得掏钱？也有人想建，但真拿不出钱，跑了几家银行都贷不下款。还有人担心钱的安全：“钱交上去，万一被挪用了怎么办？谁来监督？”

三个疙瘩，一个一个解。

对绕不过弯的，群工组的成员们跟大家交心：“危房不能住、不能租，资



规划设计效果图。

万松街道白松社区供图

产是‘死’的。建成带电梯的新房，通了天然气，不管是卖还是租，资产都‘活’了。说到底自己的房子在增值，花小钱能有大回报。”

对拿不出钱的，理事会邀请了农业银行、湖北银行在缴款现场为业主提供低息房贷的宣传与服务。方辉还一直盯着政策口子，得知武汉新出了危旧房改造可提取公积金的消息，他赶忙对接区住更局并联系居民，10余户的资金难题有了新着落。

对担心钱被乱用的，住更局、街道、联合社拿出了硬办法：居民出资打入三方共管账户，街道、联合社、区住更局签了监管协议，专款专用、全程透明。

“谁受益、谁出资，这个道理讲通了，心就齐了。”方辉说。20多场社员大会涵盖方案讲解、资金测算、政策答疑，联合社和工作专班把账一笔笔算清楚。

一份改了30多次的图纸 第四道坎：新房怎么建

钱有了着落，房子怎么建？

2025年10月，街道抽调各社区骨干力量组成危房重建群众工作小组，把“一户一档”升级成“一户一策”。社区干事一对一对接每户对户型、配套的要求，收集反馈意见。

有人要阳台大一点，有人要采光好一点，有人关心电梯能不能到顶层，还有人担心新房的套内面积会不会缩水。

社区把会议室常年留给居民，设计师黄世颖团队带着图纸长期驻点。退休建筑设计师朱工以居民代表身份加入联合社，当起技术顾问。一来二去，图纸改了30多次。

改出来的方案，处处是用心：中间三户挪到北端，打开内院，所有厨房都有了自然通风；利用原凹位补齐39个阳台，进深从1.2米加到1.5米；4个单元合并为2个，电梯直达8楼顶层，老人晾晒再不用爬楼梯；厨房通了天然气，消防通道彻底打通。

104户居民走过的这四年，是把分歧一件件摆到桌面上、一次次谈拢的过程。方辉回想最难的日子，说那感觉像在黑暗里摸索，不知道前面是墙还是路，“但大家劲儿往一处使，现在回头看，每一步都算数”。 记者商佩