

黄陂六中小区

拆旧建新算平衡，多元运营让房子自造血

5月26日，黄陂区前川街道六中小区的工地上，一栋17层的新楼正从地下“长”出来。今年年底，52户居民就能原地搬进新家，而半年前，这里还是三栋20世纪80年代建的危旧房。

危旧房改造，最难的不是盖房子，而是算好一笔“平衡账”。记者日前探访发现，六中小区蹚出了一条新路——靠拆旧建新、销售多出房源，再加上商业、车位等多元运营，用市场化方式破解了自主更新、原拆原建的资金难题。



黄陂区前川街道六中小区原貌。



社区供图 建成后效果图。

武汉木兰投资发展集团供图

居民先算账 少掏腰包，面积不减

六中小区建于20世纪80年代，3栋教职工宿舍——墙皮剥落、水管老化、阳台钢筋裸露在外。修不好，也拆不动，居民苦恼了很多年。

2024年，黄陂六中小区危旧房改造项目被纳入全市危旧房合作化改造试点，实施“居民主导、政府支持、企业落实”的新模式。

52户居民自己成立“合作化改造联合社”主导推进，前川街道、区住更局、区教育局等多部门组建联合指挥部协同攻坚。

按照规划，项目将拆除老旧建筑，新建带电梯的住宅楼。可有居民心里打鼓：这样推倒重建靠不靠谱、划不划算？前川街道沙港社区党总支书记王安桦列了几笔“明白账”：

第一笔，面积不缩水。拆一还一，套内面积一分不少。不仅如此，还免费送套内面积相对应的公摊部分，居民不用为公摊买单。

第二笔，产权“刷新”。原来的划拨土地转为出让土地，30多年的老房子，换成70年产权的新商品房。

第三笔，生活品质提升。步梯变电梯，水电独立报装，燃气直接入户，手机上就能缴费。

想住大一点怎么办？协议还设了相应阶梯价，老住户少掏钱就能“以小换大”。算完账后，居民纷纷支持。

钱从哪来？ 用市场化方式拿地建设

到底该怎么建？联合社与相关部门多次研究讨论后形成了该项目的供

地思路：在政府政策支持下提升建设空间，通过增加楼层和户数，拆旧建新；最后由联合社通过“委托拍卖”方式公开进行拍卖出让，由开发企业通过市场化方式拿地建设。

原来3栋52户的低矮老楼，变成1栋17层112户的新住宅。满足还建需求后，多出来的房源进入市场销售；同时结合城市更新相关政策争取资金支持，覆盖项目建设成本。

施工方中海建筑现场负责人赵梦告诉记者，目前项目正在进行主体施工，预计今年12月竣工验收。

“附近好多原居民天天来看，我们都很欢迎。他们还有个群，经常在里面分享现场照片，都成‘云监工’了。”赵梦笑着说。

“工程抓得紧，进度看得见。”75岁的老住户阮鹤鸣说，“原来最担心烂尾和偷工减料，现在看，肯定不存在了。”

资金怎么平衡？ 底商收租，车位生钱

居民少掏钱，企业也不能做赔本

买卖。短期靠卖房回款，长期靠什么？六中小区的答案是：让房子自己养活自己。

新楼规划了商业和停车位，这些不只是生活配套，更是一笔细水长流的运营账。底商长期出租产生稳定租金，车位面向小区和周边提供停车服务，现金流一点点淌出来。

木兰投前期部负责人熊艺畅还算了另一笔长远账：“旁边就是学校，家长未必会选择购房，但陪读两三年的稳定租赁需求是实实在在的。”

开发企业做了两手准备——房子卖得掉就卖，暂时卖不掉的可以自持出租，用长期租金覆盖成本。

这样一来，项目不再是“一锤子买卖”，而是形成了“销售回款+商业租金+车位经营+物业管理”的多元收入结构，努力实现资金平衡。

眼下，该项目入选了武汉市第二批“五改四好”城市更新片区名单。一个曾经没人敢碰的老旧危房，正在变成一套可复制的经验。它回答的正是城市更新中最难的那个问题：钱从哪来，又怎么回得去。

记者商佩



社区党委书记和施工建设方负责人在项目现场沟通。

记者商佩 摄