

2026年6月11日 星期四 责编 刘晓星 美编 赵健 校对 青子

# 湖北大学危旧改造项目 居民『自费』换新房，三方合力算清『安居账』

5月22日，湖北大学危旧改造项目南区的两栋新楼正在进行室内施工，项目工程师周先雄一直紧盯进度。马路对面，16栋建于上世纪八九十年代的湖大社区教工宿舍楼里，住着这些新楼的业主。今年9月，他们就能拿到新家钥匙。

超八成老楼的楼龄超过25年，无电梯、设施陈旧、管网老化。怎么能让老住户换上新房子？湖北大学危旧改造项目走出了一条新路：实行“居民主导、政府支持、企业落实”的合作化改造——居民自己部分出资，原地拆旧建新。

怎么解决资金难题？居民出一点，政府补一点，企业让一点。三方合力构建多元筹资渠道，把建房成本分摊掉，换来了资金平衡。



湖大社区教工宿舍楼。



湖北大学危旧房改造项目(南区)施工现场。中城公司供图

## 居民出一点 账算清了划算再掏钱

“居民出一点”是资金回笼的主体，但让居民掏钱，账得先算清楚。

项目启动之初，居民就成立了湖大社区危旧房合作化改造联合社，统一改造意愿及需求，原地还建并适当出资。房源优先向老住户优惠出售，部分面向其他教职工以市场折扣价出售。

周先雄介绍，教师代表和联合社成员全程参与方案论证，户型也是居民自己定的。首批选房中，老住户通过“签约奖励+面积补贴+配套优惠”的组合，实现了“以小换大”。

具体怎么算？王老师现住的95平方米旧房按1:1.12的比例置换，可得106.4平方米的新房面积。他选了115.98平方米的户型，置换部分按5300元/平方米的优惠价计算，超出面积按16500元/平方米的市场折扣价补差，加上各项优惠政策，总价比市场价节省超百万元。

也有教职工补了40多万元，用80平方米换93平方米，“这个价钱、这个地段换套电梯房，我觉得值！”

账算得清，响应就快。意向金冻结阶段，老住户登记办理了666户，远超南区431套房源；集中选房去化80%，签约率超九成。

## 政府补一点 专项资金支持

2023年11月，武汉市六部委联合发布支持危旧改实施的政策，湖北大学危旧改项目被纳入首批名单，成为继青山区21街项目后的第二例成功案例。

政府设立专项资金支持项目建设，直接冲抵建设成本。开发成本降下来，居民掏的钱自然就少了。

2025年6月，项目拿地证的同时获1.6亿元贷款。武汉城建集团中城公司副总经理、湖北大学危旧改项目负责人张君钰说：“银行见回款有保障也愿放贷，资金链就活了。”

不只是资金。项目入选武汉“五改四好”城市更新第一批片区清单，政府在规划审批、施工许可等环节给予绿色通道。

“这些支持没有直接体现在账本上，却实实在在省下了时间和制度成本。”周先雄回忆，从拿地到主体封顶，16个关键节点中13个提前或按时完成，证照办理屡次刷新速度。“每省一天工期，都是成本。”

“政府帮我们扫除了各项难题，新房在我眼前看着噌噌往上建。”老住户李老师看着一天一个样的新楼，心里别提有多高兴。

## 企业让一点 贴着成本定价

改造能谈得拢，企业也在出力。项目启动前，中城公司把桩基、精装、管网、园林全部摊开精准测算，在成本线上确定售价。

“价格不能定高了，不然大家拿不出来；也不能太低，否则账做不平。”张君钰说，“通过精细化测算与成本控制，预计可实现建设资金的基本平衡。”

户型设计上没有盲目上大户型。团队与校方多轮沟通后锁定90、113、130、143平方米四种户型，精准填补区域市场空白。滞销风险小，回款自然也快。

怎么让钱高效地转起来？项目采用“分期供地、同步签约”策略。南区空地先开工建两栋楼，居民搬进去后再拆北区老房子，腾出地方建下一期。

好处很直接：大部分居民不需要在外过渡，省掉一大笔安置费；施工与选房同步，销售回款也能滚动到下一期建设里，资金不沉淀、不卡壳。

“这个项目最大的突破，是证明了自主更新这条路走得通。”张君钰总结道。居民适当出资换了新房，政府不增债解决了危旧房隐患，企业转型蹚出了房地产发展新模式——一笔“安居账”算出多方共赢，也为老旧住房自主更新、原拆原建提供了一个可复制、可推广的案例。

记者商佩