

武汉“原拆原建”破局之道

时代出卷,城市作答。当老旧危房成为美好生活的“绊脚石”,武汉用改革蹚路:不搞大拆大建的单选题,不走修修补补的老路子。

原拆原建、自主更新,一条让危房原地“重生”、让居民原地“圆梦”的新路正在破局。

在江岸区时代汽车项目中,解放大道1427号的C级危房将变身为一栋带电梯的新楼,老街坊不分开,从“忧居”搬进“优居”。

这样的故事,正在武汉多个区同步上演:青山21街坊的居民忙着装修搬新家;武昌湖北大学危旧改项目冲刺9月交付;江汉区万松园路251号的地基初具雏形;黄陂六中小区的新楼主体结构加紧施工;东西湖祁家山新村56号的底商已有年轻小店入驻……

在系统性推进城市更新进程中,武汉聚力推动老旧住房自主更新、原拆原建,走出了一条因势利导、逢山开路的革新之路——用改革破难题,因地制宜应万变,在系统集成中放大更新效应。

谋势·找路:不等政策,先下水蹚路

谋势,谋的是时不我待的先机;找路,找的是从0到1的突破。

2023年8月,武汉启动“居民主体、政府支持、市场运作”的合作化改造探索。12月,青山21街坊134户居民自己成立了联合社,第一个“吃螃蟹”。

两年后,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》提出:“支持老旧住房自主更新、原拆原建。”此时武汉拿出来的,不是一个想法,而是一个可检验的小区。

不久前的一次探访中,63

岁的居民张玉兰向记者感慨道:“没想到年纪大了还能住上这么好的屋子。落地飘窗、超大阳台、明厨明卫,你看多敞亮!”

让零散的经验上升为规范的制度,武汉正在研究制定加快推进老旧住房自主更新、原

拆原建的相关意见。全市摸底排查同步展开,项目储备库也在加速形成。

把“摸着石头过河”升格为“架桥铺路”。国家政策出台时,武汉手里已经有操作指南和项目清单,接得住、用得上。

起势·开路:改革创新,破解四道难题

起势,贵在将谋略化为行动;开路,难在破解“钱、地、人、手续”四道难题。向何处发力,在何处突破?武汉抓住改革重点,寻求破解问题的支点。

钱从哪来?居民出一点,政府补一点,企业让一点。湖北大学危旧改项目中,居民按

1:1.12置换旧房,超面积按市场价补差价;政府提供1.6亿元贷款,开绿色通道;企业贴着成本定价,分期滚动建设。

地怎么供?万松园路251号的改造原本卡在容积率和日照等硬约束上,找到“原址、原面积、原高度”重建的新路,不重新供地,不走开发程序。

人的诉求怎么统一?有人想拆迁拿钱走人,有人拿不出钱参与改造。江岸区时代汽车项目专班工作人员一家一户上门去算经济账、生活账、长远账。方案改了40多稿,居民自己定“改什么、怎么改”。

手续怎么办?老房子很难套现行规范。武汉定了一条弹

性规则:改造后不低于现状条件。6月1日起施行的《武汉市城市更新条例》更以制度为之护航。

四道关卡逐一击破,意味着原拆原建从理论设想彻底变为可操作的现实路径。这不是靠特事特办,而是用试点打通堵点,为全市拓面清障。

成势·拓路:因地制宜,走通多条路

成势,意味着模式的可复制;拓路,意味着在不同地段、不同条件下都能找到最优解。

青山21街坊居民自己组织、自己决策,走通了危旧房合作化改造全流程。湖北大学危旧改项目中,建立了居民实质性出资机制,形成成本共担的实施路径。万松园路251号闯

出了“不重新供地”的新路,为存量用地再利用找到出口。

武汉摸索出来的,不是一条路的重复,而是多条路的并行。

在市中心,江岸区时代汽车项目走“增容不增户”模式。新增面积全用来补厨卫、装电梯、做公益空间,不对市场多卖

一套房。国企湖北联投投资建设,依靠养老服务、保障性租赁住房的长期运营收回成本。

在新城区,东西湖祁家山新村56号搞“双轨制”。原地重建可以,用房票置换也可以,尊重业主自主选择权。黄陂六中小区多出的60套房进入市场销售,加上底商和车位经营,

实现资金平衡。

国际欧亚科学院院士、住房和城乡建设部原副部长仇保兴提出“自主更新三大模式”:单幢原拆原建、多幢合并优化、小区整体重建——武汉全在实践。条件不同,解法不同,但方向一致:让老房子变好房子。

造势·筑路:系统集成,路越走越宽

造势,是将单项突破升级为系统作战;筑路,是将民生工程延伸为发展工程。当原拆原建与完整社区、创新发展绑定,老房新生之路便有了无限可能。

在青山21街坊,新楼地下建了120个车位,路边装了90多个充电桩。其中17楼架空

层做成“空中花园”,规划了党建中心、居民议事厅、四点半课堂、老年书画室。

科苑社区党委书记刘英说:“过去几十年积攒下来的短板,借这次改造的机会,一次性补上了。”以“完整社区”理念统筹设计,好房子、好小区、好社区、好城区正一体推进。

原拆原建还能怎么搞?在高校的危旧改项目中,武汉正在探索对接环大学创新发展带——新楼不只是住宅,还能是师生就近创业的空间。城市更新和创新发展,两条线拧成一股绳。

补齐配套短板、植入产业功能、让片区持续增值——原

拆原建释放的价值,远不止砖瓦水泥。中国工程院院士吴志强评价,武汉的原拆原建跳出了“拆建循环”的老路,把城市更新做成了住房提质、民生改善、资产增值的综合工程。

这件事能不能形成气候?武汉的答案是:在路上,路越走越宽。

记者商佩