

城市更新让闲置老楼焕发新生

老工业楼改造成青年公寓



现场已经可以看到样板间的雏形。



施工现场俯视图。

“这栋楼建成至今已27年了,如今它在闲置多年后,终于又能焕发新活力了。”8月2日,记者现场实地探访时,负责安全管理的曾师傅站在施工楼前感慨地说。

江大路163-171号这栋8层灰色老楼,曾是原武汉市无线电厂(现武汉投控集团权属企业武汉资产运营集团)的办公用房。曾红兵是厂里的老职工,老楼闲置前他负责这里的安全管理。每周至少有两次,他要到老楼改造施工现场来查看情况。

“20多年里,这栋楼闲了租,租了又闲,最终彻底无人问津。”曾红兵说,亲眼看着当年这片区域最气派的8层高楼,外墙从鲜亮的白色慢慢蒙灰,窗户玻璃变得灰蒙蒙,铁门上的铁锁锈迹斑斑,“说心里不难受是假的”。

闲置老楼迎来“重生”契机

“之前也不是没有意向客户找上门,但因这块地是工业科研的用地性质,老楼的生机被硬生生卡住了。”曾红兵说。

事情的转机来自城市更新。去年8月,武汉资产运营集团科技大楼改造项目相关负责人在一次到江岸区住更局咨询业务时,遇到了江岸区房产市场管理服务中心张文靖,“了解城市更新政策后,我发现我们项目正好符合存量资产盘活城市更新政策和工业用地‘非改租’政策,闲置老楼‘复活’有望了。”

之后,老楼计划改造成青年公寓的项目,被纳入武汉城市更新“五改四好”第二批项目清单。为了解决土地性质难题,江岸区还出台了过渡性支持文件在全市先行先试,给项目开了政策绿灯。

然而,项目尚未启动,新问题又来了。“老楼要改造成青年公寓必须解决水电气问题,但我们这一片多是老旧小区,一直以来都存在消防管网老化、水压不足的问题,一旦启动改

造,就涉及整个路段的破路、埋管。”四村社区党委书记潘红霞介绍。

“水压低不是一天两天了,家门口的消防水上不来,是梗在我们心里多年的‘一根刺’。”已在无线电厂宿舍住了30多年的老居民王芸说。

老楼改造巧破更新难题

关键时候,武汉资产运营集团提出由企业出资,创新增建社区消防水箱——利用施工窗口期同步建设高位水箱和增压设施,满足大楼自身需求的同时,还能向周边老旧小区辐射供水。

“主意是好,但居民意见难统一。”潘红霞说,居民不愿占用小区面积建设消防水箱,为此,区住更局、无线电厂和社区一起,一户一户上门讲解沟通,最终无线电厂再次让步——把水箱建在了新公寓楼的侧面,既不占用小区面积,又能满足小区消防用水。

“一套系统同时满足新公寓和周边老旧小区的供水需求,一次施工避免了二次开挖、省下数百万元财政资金,还顺带补足片区的安全短

板”——最终,这套方案在区住更局、街道社区、企业、居民的多方沟通会上获得了大家的一致认可和点赞。

可拎包入住青年公寓
受到年轻人欢迎

“我们在这次改造中,不是进行‘穿靴戴帽’式的简单翻新,而是根据年轻人的实际居住感受和需求,进行了内部功能的重新梳理和设计。”市无线电厂相关负责人介绍。

据了解,这栋楼对一万多平方米的室内空间进行重新分隔,优化采光通风,更新水管网,设计了多种合理户型,并配套了青年共享活动空间。“以后,这里的共享空间还可为社区开展青年沙龙、文化交流提供活动场地,有助于提升片区活力。”潘红霞说。

记者采访时,正巧碰到了来这里咨询公寓情况的年轻小伙周群。他告诉记者,自己今年刚从武汉大学毕业,准备留汉做互联网运营。“我问过了,这里租金不会太高,下楼走路5分钟就是地铁站,希望能快点建好”。

记者手记

老楼更新解答“为谁更新”的底层逻辑

蹲点江大路采访时,我踩着满是灰尘和碎砖块的楼梯爬上这栋闲置十年的8层老楼。耳边听着几名老住户的反复询问:“以后消防水能上楼了?”“我们能来这里活动?”

站在楼顶,江岸区房产市场管理服

务中心张文靖感慨地说,做城市更新最该想清的问题就是“为谁更新”。这个项目没有把改造圈在围墙里,借着老楼翻新的管线施工,一次性解决了周边小区的管网顽疾和消防隐患。

这栋老楼用它的“重生”告诉我

们——城市更新始终要围着“人”转:闲置老楼变身青年公寓,公共区域向老街坊开放。年轻人落脚有去处,老住户消防不发愁,沉睡的国有资产也重新盘活,用小投入实现“一改多赢”。

文图/记者冷靖华