

初见

危旧房改造后成了人情味满满的新小区

一栋32层的住宅楼矗立在青山区新沟桥街道冶金大道上，白色铝合金型材外立面，在阳光倾泻之下，泛出细腻柔和的金属光泽。

楼下绿化带里，沉甸甸的香泡果垂在树梢，青绿的果子下方蓝雪花、月季、百子莲繁花盛开。

14日，我跟随63岁的居民张玉兰与其丈夫胡世强走进这个交房仅8个月的新小区，入户大厅人来人往，进进出出的居民彼此寒暄，显得十分娴熟。

路上，遇上已入住的老街坊龚伟清：“我都住进来四个多月了，你俩每天都来，计划什么时候搬进来啦？”

“下个月搬，孙女天天问她爷爷，什么时候可以住她的新房间，心心念念着呢。”张玉兰说。一旁的胡世强接过话茬：“马上搬，还是跟老哥住上下楼，互相照应，热热闹闹。”

随张玉兰夫妻来到位于22楼套内面积85平方米的新房。推开门，新空调、新电视、新家具，屋里处处透着新气象。

张玉兰领着我来到一间新房，粉色墙漆、粉色窗帘，柜子上贴满了猫咪贴纸，她笑着解释：“这就是孙女的房间，房间怎么装饰，小姑娘花了不少心思。”

3年前，同一片土地上，张玉兰夫妻住在一栋四层老楼的二楼，龚伟清

住在隔壁三层老楼的一楼，两栋老楼间距不足10米。

当时，他们住在“上厕所还要撑伞防漏水”的C级危房里。在房子修又修不好、传统的房地产征收开发模式也并不适用的情况下，湖北省开始试点“住宅合作社”危旧房改造——这种原拆原建模式让居民看到了希望。

2023年7月，一场以“居民主导、政府支持、企业参与”的房地产建设新模式开始在二十一街坊探索。

为此，青山区请来北京市建筑设计研究院总建筑师、总规划师，首钢集团总建筑师吴晨。

“小区原有的30多种户型，按照居民尽量能够少出钱、面积能够就近匹配的原则，我们设计出了7种户型，面积最小的是套内面积为33平方米，最大为95平方米。”吴晨以最小户型举例，一室一厅的户型结构，仍打造了全屋收纳体系，卫生间干湿分离，按政策提高阳台的面积占比，“这种户型南北通透，在商品房市场几乎不可能，但在青山实现了”。

如今，3栋“超预期服役”的砖木、砖混结构的筒子楼已成为历史照片，住宅楼崭新的白色铝合金型材外立面，让建筑显得格外醒目，并有了新的名字：安欣·幸福里。



改造后的二十一街坊。

有感

8月14日，青山区新沟桥街道科苑社区会议室里，居民代表坐在一起，翻看着一本厚厚的设计手册。

“这是17楼架空层的设计图。有655平方米的公共空间，架空层层高5米，居民讨论设计了老年活动、书画、议事、亲子互动及新旧貌展示区。”科苑社区党委书记刘英介绍，架空层设计方案已征求了3轮居民意见，才通过业主大会，下个月公示。

时间，对于缪伟在内的134户居民来说，既很快，又很慢。

二十一街坊4栋房屋中，两栋建成于1957年，最晚的一栋建成于1974年，普遍存在房屋结构老化、维护保养不足、基础配套设施陈旧等问题。

谈起老房子，65岁的缪伟感慨地

说，只要天上下雨，住在屋里，脚底淹水，头上漏雨，上个厕所还要打伞。有几次，街坊家厨房、卫生间区域天花板保护层突然脱落，险些伤人。

若给房子动“大手术”整体修缮，算上维修基金，每户居民还要自掏20万元。这条路既无法根除老房子结构老化顽疾，大家也无力承担费用。如若房屋征收，该区域不在征收拆迁的范围，且小区面积小，土地利用率低。

2023年，湖北省试点“住宅合作社”危旧房改造。当年7月，青山区将该地块确定为危旧房合作化改造试点。原拆原建，作为首个吃螃蟹的群体，二十一街坊的居民不得不面对一串问题：“谁来设计、建设房子”“房子建一半会不会烂尾”……户型设计居民投票、代建企业居民

选、改造基金居民监督。在新沟桥街道人大工委主任罗颢带领下，一支由街道、社区、党员代表、居民志愿者组成的30余人工作队伍白天摸排信息，晚上入户沟通；为联系海外居民，托人寄送手册、拨越洋电话。

街道提供过渡房源140余套，缪伟等6名党员率先签约，理事会成员第一批集中签约腾退，给群众吃下“定心丸”。短短四个半月，134户签约腾退倒房工作全部完成。

建设过程中，青山安居集团副总工程师杜中丽几乎每天都会到现场盯项目进展，项目采用数字建设平台赋能精细化管理，让原本两年工期缩减为一年半。项目还创新使用新型材料用于地下室外墙，能实现0.4毫米以下裂缝的自愈愈，提升防水性能，还能降低全周期维护成本。

134户居民所有住户的住房面积都有所增加，户均只出10万元左右。新沟桥街道科苑社区党委书记、合作社社长刘英介绍，最多的住户补了70多万元，面积增加60多平方米，最少的只补了1000多元。

缪伟记得，2024年的春天，他搬家时，龚伟清等老街坊都来给他帮忙，大家相互拥抱，万般不舍。

现在，他已经顺利入住，大伙原地又做起了“老邻居”。“过几天要去外地女儿家住上一段时间，楼上楼下已住进来的老街坊，都拍着胸脯跟我说，让我放心去，家里开门窗通风，绿植浇水，他们负责。”

“把钥匙交给他们，我很放心。”缪伟说。



科苑社区党委书记刘英(左一)向居民征集17楼架空层改造建议。

对话

青山区新沟桥街道人大工委主任罗颢：

从“政府主导”转向“群众自主”老房子原地变成好房子

青山区二十一街坊通过组建联合社、民主决策、总建筑师制、共建共管等方式实现了新时代“住宅合作社”的新模式，成功解决了C级危房的安全问题，居民自主更新、原拆原建，成为武汉市乃至湖北省老旧小区改造的“样本”。

近日，记者走进青山二十一街坊，与该项目专班负责人、青山区新沟桥街道人大工委主任罗颢面对面，探寻项目改造的思路与成效。

记者：这个项目为什么会成为湖北省首个“住宅合作社”危旧房改造试点？

罗颢：这其实是“天时、地利、人和”。天时——2023年，湖北省开始试点“住宅合作社”危旧房改造模式，武汉市也同步启动了危旧房合作化改造工作。地利——二十一街坊的3栋居民楼房龄都超过了半个世纪，2022年被鉴定为C级危房。人和——134户居民改善意愿非常强烈，但传统的路都走不通：修缮至少需要300多万元，每户还要自掏20万元，且没有维修价值，居民不赞成；拆迁又不在政府征收计划范围内。二十一街坊的困境恰好是政策要解决的典型样本。再加上青山区积极申报争取，最终被选定为纳入全市首批试点。

记者：危旧房改造最难的就是“钱、

地、人、手续”四大难题，你们是怎么一一破解的？

罗颢：资金上，我们创新了“居民出一点、政府补一点、企业让一点”的模式——项目总成本约3亿元，前期由代建方垫资，后期通过市场运作达到资金平衡。土地上，居民联合社作为主体挂牌。最难的还是“人”的工作——134户中三分之一户主不在本地，有的远居海外。一支10多人的队伍白天摸排、晚上入户，不谈话、将心比心，热心帮扶，6名党员率先签约，5个月全部完成。手续办理上，我们推动流程再造，实现了“五证同发”，审批周期大幅压缩。

记者：这个项目前前后后两年多，有没有哪个细节或哪个人让您印象最深？

罗颢：印象最深的是当时有一位96岁的居民（产权人）——陈奶奶。她住了一辈子老筒子楼，签约时最担心的是再也见不到老街坊。我们反复向她解释，新楼建成后大家还能住在一起，条件好得多。交付那天，她坐着轮椅来看新房，摸着洁白的墙面，眼泪一下就掉下来了。她说没想到有生之年还能回到老地方住上这么好的新房子。

希望这个模式能复制到更多地方，让更多老旧房居民也能住上“自己建的好房子”。

观点

北京市建筑设计研究院总建筑师、总规划师吴晨：让“人情味”从图纸走进生活

青山区二十一街坊这个项目最值得关注的，是它探索出一条让居民实质性参与决策的路径。

全国老旧小区改造普遍面临的难题，是改造方案的专业性与居民实际需求之间的脱节。设计团队依据技术规范做出来的方案，未必能准确回应居民的日常生活诉求；而居民的意见又往往停留在口头表达，很难转化为设计语言进入决策流程。

二十一街坊通过“总建筑师制”和“住宅合作社”的组合，为这个难题提供了一个解法。总建筑师团队长期驻场，反复入户，用专业能力把居民的生活诉求翻译成设计方案。而“住宅合作社”模式是对传统大规模拆迁模式的反思，是危旧房改造领域的一种创新探索，也是以人为本营城

理念的充分体现。通过这一模式，更新后二十一街坊基本完整保留了原居住区134户的社区居住模式及老邻居们的人情味。不仅原来的老邻居仍然在一起，还通过新建商品房引入了年轻家庭。这种人居场所的营造构建，实现了我们最早提出的“居民共生、文化共生、建筑共生”的设计理念，体现了“人民城市”价值的根本遵循。

对全国同类项目而言，青山二十一街坊项目探索的价值在于它证明了一件事：居民参与不是改造的附加题，而是必答题。当民意表达了制度化的通道，设计方案自然会更贴近人的生活。

文/记者郝天娇 张衡 通讯员陈立峰 图/记者胡冬冬



居民相互分享住进新房的喜悦。