

业主自愿、市场运作

武汉支持危旧住房居民实施自主更新原拆原建

■记者冷靖华 实习生杨雨瑶

近日,全市城市更新工作推进会上发布了《关于支持城市更新的若干政策措施(第三批)》,其中,第三条为“支持危旧住房居民实施自主更新原拆原建”。按照“业主自愿、市场运作;党建引领、多元参与”原则,有序开展危旧住房自主更新原拆原建试点工作。业主可依法成立联合社组织,负责试点项目的申报与推进,积极稳妥推动治理模式创新。

危旧住房自主更新原拆原建项目,可探索增加地上建筑规模,增加面积应主要用于厨房、卫生间成套化改造,以及增设必要的市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施。



青山区21街坊的居民(右)向客人介绍自己的新房。

记者胡冬冬 摄



江汉区万松园路251号项目施工现场图。

江汉区住更局供图



江汉区万松园路251号项目封顶现场,居民与工作人员交流改造相关事宜。

实习生杨雨瑶 摄

专家解读

长江日报城市更新研究院智库专家、戴德梁行武汉公司总经理周星认为,这条政策是把武汉过去几年里这些项目的本土探索,提炼成了可推广的制度设计。它跳出了过去“一拆了之”或者“一修了之”的老路,用党建引领托底、居民自主决策的方式,让危旧住房的更新不再是政府单方面的投入,而是变成了居民主动参与、共同受益的家园共建。

周星说,过去危旧住房改造长期困在“政府兜底难、开发商动力弱”的两难里,不少D级危房只能靠临时加固维持,居民想原地改善却找不到合法路径。这次政策直接把改造的主动权交到居民手上,用“联合社”的合法主体身份,解决了过去居民自发组织“名不正言不顺”的核心痛点,同时用增量空间的定向支持,让小地块里的危旧楼也能补齐几十年的配套短板,彻底跳出了“要么全拆走、要么凑合住”的老思路。



案例一

104户居民自己出钱做主完成“原拆原建”

在江汉区万松园路251号工地上,85岁的居民陈前昌看到新房已经封顶很是高兴,“年底我们就能搬回来了”。就在今年,这里的104户居民自己出钱、自己做主,在老地方建新家。这是武汉市首例按“原址、原貌、原状”原则实施的“危旧住房自主更新原拆原建”城市更新项目。

“2022年,我们这栋楼在江汉区房屋安全排查时被查出整体倾斜率高达21.8,属于D级危房,眼看着这里住不了了。”陈前昌说。

关键时刻,党建引领发挥作用。2022年8月,江汉区迅速组织各部门成立251号危房治理专班,街道发挥党员先锋模范作用,成立四个群众疏

散搬离工作小组:按四个单元分组,包单元、结对子,入户走访、电话沟通,“一户一档”摸清每家的情况和难处。

白松社区网格员李晓霞回忆说,有位老住户母亲患病,搬到远处,母亲不认路且没人照顾;留在附近,又面临找房难题,“我们帮他联系附近餐饮店面试上岗,又在旁边租到价格合适的房子。问题解决了,居民自然就愿意搬了”。

“住了这么多年,有感情,不想搬走,还是想原地重建房子。”在这里住了大半辈子的居民方辉说,街道社区引导居民成立危旧房合作改造联合社,组成包括自己在内的7人理事会。之后,江汉区住更局、万松街道、

联合社三方多次碰头确定:就在原地,按原来的样子,让居民在老地方住上新房子。

社区两委、干事组成了日日恳谈组,宣传政策,线上线下接待咨询,把“你干我看”的传统观念转变为“大家一起干”。“谁受益、谁出资,这个道理讲通了,心就齐了。”方辉说,20多场社员大会里涵盖方案讲解、资金测算、政策答疑,联合社和工作专班把账一笔笔算清楚。

“新房子按新标准、新材料、新规范建,住着放心。”现在,陈前昌隔三岔五来工地看一眼,对新房满是期待,“有电梯,有天然气,采光也好,能住上这样的好房子很幸福!”

案例二

用增量空间在“螺蛳壳”里造完整社区

铺上了白色地砖的房间显得格外宽敞明亮,阳光从大阳台的落地窗洒进屋内,原本52平方米的老房子变成现在72平方米的新房……客厅里,居民龚伟清正坐在沙发上看着电视里的新闻,语气里掩饰不住的高兴:“亲戚来我家做客,都说我们现在住得好!”

龚伟清住的这栋新楼所在位置,正是原来占地仅6417平方米的青山区21街坊,也是武汉最早试水“住宅

合作社”模式的危旧改造试点。

“以前,这里就是一栋危旧楼,冬天灌风、夏天漏雨,不时还有墙皮脱落,修也修不起,拆又拆不掉,居民连坐下来聊天的地方都没有。”科苑社区党委书记、合作社会长刘英说。

在这次“自主更新、原拆原建”过程中,这栋老楼变为一栋32层的新高楼,设计团队前后三轮入户调研打磨出7种户型,连最小的33平方米户型都做到了明厨明卫;还在地下新增120个停

车位、90多个电动车充电桩,一次性补齐了过去几十年的配套欠账。

“刚收集过我们的意见,17楼整层655平方米的架空层会被打造成四面通透的‘空中花园’,能让居民议事,还有老人孩子的休闲活动空间,我太期待了!”龚伟清说。

这栋老楼的134户居民在极小的地块里,靠政策允许的增量空间,硬生生把“老破小”变成了配套齐全、完整的社区。