“城市观察团”探秘城市更新“万有引力”

武汉首个原拆原建项目年底交房

“万松园路251号的104户居民今年底就可以拿到新家钥匙了。”11月11日下午，江汉区万松街道白松社区工作人员彭苗苗向前来探访的“城市观察团”介绍，作为武汉市首例原拆原建项目，万松园路251号不仅保留了原址、原貌、原状，还为全体住户保留了原楼层、原房号、原面积。

当天，由市民、网友和市直机关干部代表组成的“城市观察团”走进万松街道，开展“全力打造‘五个中心’全面建设现代化大武汉”系列形势政策宣传教育活动之“市民看武汉”实地探访活动，在云天社区、白松社区和武汉中海中心感受城市更新行动和楼宇经济对基层治理革新产生的“万有引力”。



“城市观察团”成员了解万松园路251号原拆原建的经过。 成吉 摄

社区党群服务中心 破墙向居民开放
游客一条建议引来咖啡主理人

王家墩公园内，一架放置于草坪上的退役军用运输机仿佛无声地告诉“城市观察团”，武汉中央商务区的前身是王家墩军用机场。

“城市观察团”成员走进不远处的云天社区党员群众服务中心，看到一楼大厅中央摆放着9张小圆桌，两位老大爷坐在圆桌前对弈正酣。国学文化中心内，几位老年居民聚在一起练习书法和国画。透过他们身后的落地窗，一眼就能望到马路对面的高楼大厦。儿童友好成长中心打烊后，早教老师方女士忙着收拾绘本和手工作品。去年起，她为社区居民提供普惠早教服务，从宝妈成功转型为社区公益合伙人，并向云天社区慈善基金捐款2万元。

拐角处，“29咖啡”主理人詹先生一边备货一边给在附近商圈守店的妻子发微信。咖啡操作台对面设有静音图书室。詹先生说，今年6月，云天社区以零租金形式引进他开社区精品咖啡店。平时，除了居民光顾，还有逛公园的市民进来消费。他则将每月盈利的15%注入社区公益慈善基金，目前共捐款5000元。

“我们把社区办公室合到一起，面积多出100多平方米。我们把临街的墙打开改成窗，里面下棋的、看书的，外面都看得见，愿意进来的人就多了，由此拉近居民和社区的距离。”云天社区党委副书记曹冕介绍，改造方案来自他们向居民和周边写字楼白领以及公园游客发放的1000余份调查问卷，其中居民提出了300余条建议，主要集中在空间规划、活动创新、物业服务等方面。

曹冕记得，有游客曾反映王家墩公园缺少坐下来喝口水的地方，云天社区党委书记刘阳就想到在党群服务中心引进咖啡主理人。去年8月，社区党群服务中心完成亲民化改造，新增老年活动室、青年夜校、周末课堂和咖啡角等功能空间。

“我非常认同社区用空间换资源和服务的改造理念。”“00后”市民代表曾庆龙说，云天社区符合他心目中好社区的标准——环境优美、商居融合、全龄友好。通过实地探访活动，他对武汉基层社会治理的创新举措有了直观感受。

新楼加装电梯、开通天然气
104户居民 有望明年春节前搬进新家

来到万松园路251号项目施工现场，“城市观察团”成员的眼前出现一栋砌着清水墙砖的8层居民楼，楼体外面的脚手架已被拆除一半。据悉，今年12月底，104户居民将收到原址重建的毛坯新房钥匙，甚至有望明年春节前搬进新家。

万松园路251号原为8层住宅楼，于1985年建成，共104户。受地质条件影响，楼房出现轻微倾斜，墙体多处开裂，加上老楼没有电梯、未接通燃气，居民生活极为不便。2022年，该楼被鉴定为D级危房，街道、社区迅速组织居民搬离。

江汉区试图维修加固、合作化改造，由于各种原因未能顺利实施。直到中央和省、市相继出台支持老旧住房自主更新政策，“原拆原建”才真正落地。

去年9月，万松园路251号危旧房改造项目被正式纳入武汉市首批“五改四好”片区更新清单，并成为全市首个按“原址、原貌、原状”原则实施的城市更新项目。今年1月，项目取得建设工程规划许可证。今年2月，原房被拆除完毕，进入主体施工阶段。

项目负责人介绍，从4月24日开始地下工程到8月10日主体封顶，他们不断优化方案、增加投入、加快进度，克服重重困难，比原计划提前20天完成。

彭苗苗介绍，万松园路251号是教职工宿舍楼。为留住老人的念想，重建的新楼保留原址、原面积、原高度，就连居民的楼层和房号都跟原先的一样。

新楼还加装了两部电梯、开通了天然气，一劳永逸地解决了老住户上下楼难、使用煤气罐不安全的问题。

“老城区寸土寸金，生活配套齐全，原址重建能够最大限度地满足居民需求。同时，居民出一点、政府补一点、企业让一点，这样的出资方式很科学合理。”“城市观察团”成员、自媒体创作者赵君月说，通过实地探访万松园路251号，她亲眼见证新楼在原址拔地而起，对“好房子”的认识更丰富了，也切身感受到城市更新带给居民的幸福感。

首席服务队热线对接
中国500强企业区域总部 两次扩租

来到超甲级写字楼武汉中海中心，“城市观察团”了解了该楼宇开展的暑期托管班、“楼下见”AI未来生活节以及“益企同行”等特色活动情况。参观中，首席服务队的公示牌引起“城市观察团”的注意，上面张贴了党建指导员、街道招商员、派出所安全员、物业管理员、人才办事员、市场监督办事员、税务办事员和社区联络员的手机号码。武汉中海中心工作人员余筱璇说：“企业有任何需求都可以打电话找首席服务队。”

余筱璇介绍，今年，写字楼内一家美容机构准备转型为医疗机构，需要调整产权性质、办理营业执照。针对企业经营中的难点、堵点，首席服务队主动对接街道和职能部门协同推进，多方牵线联动协调，帮助企业按规范流程完成材料筹备、报审，顺利办好经营许可等证照。前不久，该企业由原先的700平方米扩租至整层1600平方米。

据介绍，武汉中海中心于2022年初入市，项目总建筑面积约8万平方米，目前签约出租率为94%，引来百事集团、韩国SK、日本大金等11家世界500强企业以及上海医药、华泰证券、招商银行等10家中国500强企业入驻。多家企业入驻后扩大租赁面积，其中上海医药集团湖北区域总部两次扩租。

“我们的服务越细，群众的获得感就越强，社会发展和治理就越好。”“城市观察团”成员、武汉市商务发展促进中心青年干部张延认为，武汉作为全国消费新业态、新模式、新场景“三新”试点城市，首发经济、多元消费场景、IP跨界联名正在一个个商圈和老街里落地。这些消费新场景都要以为民造福为目标，靠精细服务来支撑，靠一个个项目来“点亮”。

张延表示，她今后将立足本职工作，主动靠前服务企业、提供运行保障，推动政策红利直达快享，把优质的消费体验送到群众身边，为武汉建设国家商贸物流中心贡献力量。

本期“市民看武汉”实地探访活动由武汉市委宣传部主办，长江日报传媒集团承办，武汉市委市直机关工委协办。

记者万凌 通讯员赵雪峰 戴欣