

# “老破小”原地变好房子 老街坊一起住进“幸福里”

长江日报记者李亦中 张衡 通讯员魏涵玉

12月27日早晨,65岁的缪伟醒得格外早,5时30分不到就起床了。当天是收房的日子,为这一天他期盼了许久。

心情同样激动的还有他的老街坊们。从早上7时30分开始,缪伟的手机铃声、微信提示声就响个不停,大家或打电话或发语音,问他什么时间去拿新房钥匙。

两年前,青山区新沟桥街道二十一街坊134户居民还住在“上厕所还要撑伞”的C级危房里。房子修又修不好,拆也拆不掉。湖北省试点“住宅合作社”危旧房改造的消息让居民们看到了希望。

告别老破小,原地住上好房子。已步入耳顺之年的缪伟,想到还能与从小长大的老街坊继续住在一起,他倍感幸福。

## 新房子,老街坊断不了的邻里情

二十一街坊面积不大,占地面积不到10亩,原为武汉职工宿舍区。

如今,4栋“超期服役”的砖木、砖混结构的筒子楼已成为历史照片,一栋32层的住宅楼矗立在这片土地上。白色铝合金型材的外立面,让这栋建筑在冶金大道上显得格外醒目。这栋住宅楼有了新名字:安欣幸福里小区。

安欣幸福里小区是134户居民“自己盖的房子”,27日这天迎来了正式交付。长江日报记者在现场看到,每户居民的玻璃阳台外都挂着鲜艳的中国结,“欢迎回家”的标语在小区随处可见。

踩着橘色地毯,缪伟来到房屋交付现场,验身份、交材料、领钥匙礼包。领到新家钥匙后,他迫不及待直向自家新房走去。

路上,缪伟遇见同样来拿钥匙的龚伟清。他俩从小住同一单元楼,相互见证了人生中每一个重要时刻。一年半的安置过渡期,是两家人分隔最长的时间。

“搬家时,我们好几家都互相帮忙,几舍不得呀。”龚伟清说道。两人再度重逢,格外亲切,胳膊挽起胳膊,相互邀请对方看自己的新房。

“铝合金板体外立面,仅次于大写字楼的玻璃幕墙,又美观又防水,比好多商品房档次都高。”

“以前房子墙面都是裂纹,排水也不好,下雨在家穿套鞋,现在墙面光滑得照得见人影。”

“房间都是南北通透,特别是这大阳台采光好,放两个摇摇椅绰绰有余。”

“以前我家住一楼,正午家里才透一点光,现在能住上这么好的房子,心里特满意。”

“你来瞧瞧,太阳能热水器也有,弱电箱空气开关也装好了。”

……

互相参观之后,两人一同来到位于17层的空中活动层。缪伟一边说,双手一边比划:以前咱们住的院子,楼间距不到10米,哪有什么活动空间。现在活动层5米层高,装修改造后将开设健身房、书画室、阅览室、乒乓球室。

缪伟、龚伟清讨论正欢时,老朋友张想英也来了。张想英在二十一街坊住了40多年,担心老房子不安全,12年前就搬出了小区。

“老邻居亲热,所以没搬很远,隔三岔五回来玩。”张想英说,现在住的新小区也很快成老房子了,但楼上楼下的邻居还是熟,没有以前一家有事大家帮的氛围,“马上就要搬回家了,已经约了好几家一起装修,团购便宜,互相帮忙盯着还省事。”

短暂叙旧后,三人恋恋不舍告别:“马上就可以一起回家了,再见。”

## 修不好,拆不掉

### 居民选择自己原拆原建

时间回到两年前。二十一街坊4栋房屋中有两栋建成于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。2022年,经第三方房屋安全鉴定机构鉴定,3栋房屋安全等级均为C级。

要么修,要么拆。多年来,134户居民一直期盼可以住上“好房子”,最终他们发现,这两条路都难走通。

如若给房子动“大手术”整体修缮,算上维修基金,每户居民还要自筹20万元。这条路既无法根除老房子结构老化顽疾,居民也无力承担这笔费用。

如若选择房屋征收,该区域不在征收范围,且小区面积小,土地利用率低,开发商望而却步。

修不起又拆不掉,居民们一筹莫展时,2023年湖北省试点“住宅合作社”危旧房改造模式的消息,让二十一街坊居民们看到转机。

当年7月,青山区将该地块确定为危旧房合作化改造试点,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探索。

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连串问题:谁来设计谁来建;房子建一半

城市更新要着力破解“钱从哪里来”“地从哪里来”“人从哪里来”“手续怎么办”等难题。二十一街坊危旧房改造探索“住宅合作社”模式,一一搬开这些“拦路虎”。

钱从哪里来——居民出一点、政府补一点、企业让一点;

地从哪里来——居民合作社作为交易主体摘牌并签订土地出让合同;

人从哪里来——134套安置原居民,106套迎来新居民;

手续怎么办——《建设用地规划许可证》等“六证同发”,审批周期缩短至3个工作日。

作为武汉城市更新的一次创新实践,二十一街坊危旧房改造探索出一条“居民主导、政府支持、企业参与”的新路径。



缪伟(右一)与老街坊们相聚安欣幸福里小区喜提新房,脸上笑开了花。长江日报记者何晓刚 摄

## 二十一街坊危旧房改造项目总建筑师吴晨: 城市更新留住了人情味 实现有温度的社会再生

对话

今年全国两会期间,全国人大代表,北京市建筑设计研究院总建筑师、总规划师,中国科学院大学讲席教授,首钢集团总建筑师吴晨,以武汉青山二十一街坊危旧房改造为案例,提交了《探索“住宅合作社”模式打好老旧小区攻坚战》的建议,提出通过探索“住宅合作社”模式,推动可持续城市复兴的新模式,引起公众和学术界广泛关注。

随着二十一街坊危旧房改造项目画上圆满句号,作为项目总建筑师的吴晨,也看到老旧小区焕发新生所带来的巨大活力与居民们内心期盼实现后充满喜悦的脸庞。

长江日报记者:武汉正在实施以“五改四好”为主攻方向的城市更新,在您看来,什么样的房子是“好房子”?

吴晨:城市更新不仅仅是冰冷的建筑改造,更是有温度的社会再生和多系统、多维度的城市复兴。让百姓住得舒心、感受到人居环境的美好,是城市发展的根本追求。对许多居民来说,原来的房子虽已老旧,却承载着他们半辈子的记忆,更是一家人与街坊邻里多年交往的情感纽带,是居民的立足点和心灵归宿,具备厚重的“情绪附加值”。

“住宅合作社”模式是对传统大规模征收模式的反思,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,更新后的二十一街坊基本完整保留了134户居民的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”住区的设计理念,体现了“人民城市”价值的根本遵循。

长江日报记者:二十一街坊危旧房改造项目成功

的原因是什么?

吴晨:危旧房改造是个系统工程,需要有效解决产权责任、利益分配、规划设计等实际问题。青山区二十一街坊危旧房改造项目放在全国也是值得研究推广的案例。实施改造过程中,街道工作专班在一线做好群众工作,加快签约,各级部门在土地使用性质变更、规划调整等方面开辟绿色通道,各相关部门同步对土地交易、规划报批、项目立项、项目申报等给予大力支持,真正做到整合居民、政府及企业的资源和力量。通过组建合作社、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。

长江日报记者:二十一街坊居民自主更新、原拆原建,从“政府主导”转向“群众自主”,给城市更新带来哪些启示?

吴晨:作为项目总建筑师,我和设计团队同事参与了多场二十一街坊的居民会议,我们的笔记本上记满了大家“想要南北通透”“别让老街坊分开”等从大到小、从生活习惯到配套设施等具体需求。这种“伴随式”的总建筑师制模式,得到了各方面的积极认同。居民们共享所有权,一同参与决策过程,谈意愿,畅未来,一定程度上破解了老旧小区更新在组织机制、资金投入、居民搬迁等方面的难点问题,打通了老旧小区更新改造居民参与、多元共治路径。

另外,合作社的形式减少了中间环节和成本,提高了资源利用效率,每一项支出都用在刀刃上。最终实现了从“好房子”这个单一的建筑概念向好社区、好街区转化,实现了高质量的城市更新和城市复兴。

(长江日报记者张衡)

会不会烂尾……

2023年12月,二十一街坊危旧房改造合作社在青山区民政部门完成注册,小区全体134户权利人和社区居委会加入会员。12月10日,第一次社员大会表决通过合作社章程,选举产生由社区书记、社区副主任、居民代表组成的8人理事会。12天后,第二次社员大会召开,选定青山区国资平台青山安居集团安欣置业有限公司作为项目代建方。

与此同时,青山区找到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,请他担任建筑设计,他欣然应允。

这个改造项目仅建设一栋高层住宅,却请来了中国建筑规划行业知名专家。业内人士都说,二十一街坊的规划设计是“杀鸡用牛刀”。

2024年1月初,吴晨领衔的总建筑师团队对项目进行了首次现场踏勘,制订“完整社区”建设项目清单:养老、托育、健身、停车、充电及“小修小补”等适老化、适儿化需求。

“小区原有30多种户型,按照居民尽量少出钱,面积就近匹配的原则,我们设计出了7种户型,面积最小的套内面积33平方米,最大的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,“全部户型南北通透,在商品房市场几乎不可能,但在青山实现了。”

户型设计居民投票,代建企业居民选,改造基金居民监督,项目改造进入最难的一关:签约腾退。134户居民中,三分之一户主不在本地,有的甚至远居海外。

一支由街道、社区、党员代表、居民志愿者构成的30余人工作队白天摸排信息,晚上入户沟通;为联系海外居民,他们托人寄送手册、打越洋电话。新沟桥街道人大工委主任罗颖说,“不谈话,将心比心,给老百姓算明白账”。

街道提供过渡房源140余套,为特殊困难家庭协助办理低保、公租房、推荐就业岗位、解决子女入学等难题。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”。

134户居民的住房面积都有所增加,户均出资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,最多的住户付了70多万元,面积增加了60多平方米,最少的只付了1000多元。

短短四个半月,134户签约腾退倒房工作顺利完成。

## 不包揽,只赋能

### 政府支持让居民住上“好房子”

回顾二十一街坊改造过程,政府部门的角色由过去的大包大揽转向政策赋能。

“我们创新形成‘居民出一点、政府补一点、企业让一点’的资金模式,破解改造资金难题。”青山区住更局工作人员舒浩恺介绍,政府提供专项补贴和税费支持政策;企业通过优化设计降低建设成本;居民以较低出资获得住房品质提升。

2023年11月,市房管、规划、城建等六部门联合印发《关于支持危旧房合作化改造试点项目的若干措施》(武房发〔2023〕9号),明确了土地规划、税费、审批、专项补贴、金融政策等一系列支持措施。2024年,市自然资源和城乡建设局研究明确了试点项目推进过程中涉及的规划审批、不动产注销登记、土地供应等方面办理路径和流程。

“一系列政策的出台,扫清了障碍,提振了信心。”新沟桥街道有关负责人表示,居民、政府及企业的各方资源和力量拧成一股绳。

武钢集团大力支持解决了其房屋产权、基金出资等问题。代建方通过调整容积率,优化商业网点和车库配比等设计,降低建设成本。240套住宅中的134套用于原居民安置,106套用于市场化销售,以实现资金自平衡。

2024年6月,居民合作社作为交易主体成功摘牌并签订土地出让合同。

2024年7月,《建设用地规划许可证》等“六证同发”,让以往数个月的审批周期缩短至3个工作日。当月,项目正式开工,承建方中国一冶对该项目提级管理,应用数字化平台,实现施工管理效率提升15%,成本损耗降低3%。

……

2025年9月,武汉市明确危旧房合作化改造在不动产登记、契税减免、专项补贴等方面的支持政策。

“二十一街坊危旧房改造的模式创新,拆的是旧居的窘迫,建的是新家的温暖,留的是城市的记忆,延续的是社区关系、邻里关系、社会属性。”青山区相关负责人说。

当前,武汉正在实施以“五改四好”为主攻方向的城市更新,湖北大学危旧房改造项目成为继青山区二十一街坊危旧房合作化改造项目后的第二例成功案例。“青山经验”正被应用于全市危旧房改造项目,推动构建房地产发展新模式,让更多市民实现“安居梦”。

(文:文岚)

## 武汉草莓抢鲜上市

### 市场监管专项检查护航采摘季

随着冬季草莓陆续上市,草莓采摘已成为市民休闲消费的热门选择。近日,武汉市东西湖区市场监管局对辖区内草莓采摘园开展了专项检查。

在慈惠街道石榴红村草莓采摘园区,执法人员重点核查了采摘价格公示、计量秤具检定情况等,确保明码标价、秤量足,切实维护消费者的知情权与公平交易权益。针对消费者普遍关注的草莓质量安全问题,市场监管人员现场随机抽取多个草莓样本,进行农药残留快速检测。结果显示,所有样品的农残指标均符合国家标准,未发现超标情况。

检查现场,执法人员就网络流传的“草莓由膨

大剂催大”“畸形果与激素有关”等说法进行了科学解释与澄清。草莓果实大小主要与品种、疏花疏果等栽培管理技术相关。大草莓是“精心培育的优等生”,依托莓农科学的疏花疏果和优良品种培育,营养更集中,口感也更甜。而形态歪扭的畸形果,实则是自然生长中的“小意外”。冬季低温天气会降低蜜蜂活跃度,授粉不均便会导致果实形态不规则。此外,施用膨大剂会影响草莓着色与果实硬度,反而不利于销售。

东西湖区是武汉草莓主产区之一。该区市场监管局相关负责人表示,后续将持续加大生鲜农产品监管力度,让市民吃得放心、玩得安心。

(文:蔡明珠)

## 一“码”当先,筑牢菜篮子安全防线

近日,武汉建成食用农产品安全信息追溯体系,覆盖全市逾万户经营主体,实现蔬菜、水果、禽蛋、水产品等“一码通查”。

这不仅是2025年市政府民生实事的扎实落地,更意味着市民的食用农产品消费迈入“扫一扫知根底”的新阶段。从田间到餐桌,一张由数据编织的“安全网”正悄然守护着千家万户的“菜篮子”。

小小追溯码,承载的是民生大关切。食品安全历来是群众最关心、最直接的民生问题之一。如今,在武汉的批发市场、超市乃至社区市集,只需用手机轻轻一扫,农产品“身份证”便清晰呈现,产地来源、检测报告、物流轨迹、经营者信息一览无余。这种“阳光经营”赋予了消费者知情权与选择权,更在无形中构

建起信任的桥梁。正如市民在采访中所说,“有了追溯码就有了保障”,这份安心,正是民生实事最温暖的注脚。

追溯体系的落地,体现的是“智慧监管”与“社会共治”的双重提升。在实践与新华南批发市场、智能门禁系统实现了“车车检”,未提前报备的车辆需经快速检测合格方能入场;快检数据实时上传,形成“检测、预警、处置”的管理闭环。这背后是物联网、大数据等现代信息技术与食品安全治理的深度融合,让监管更精准、响应更迅速。同时,“亮码经营”也倒逼经营主体主动规范进货渠道、重视产品质量。摊主坦言“生意比以前好了”,正是诚信经营获得市场回馈的体现。政府监管、技术赋能、商户自律、公

众监督——多方合力下,食品安全防线被织得更密、筑得更牢。

从长远看,全链条追溯体系的建立,推动农产品行业向规范化、现代化转型,助力优质农产品建立市场声誉,形成“优质优价”的良性循环。

民以食为天,食以安为先。武汉食用农产品安全信息追溯体系的建成运行,是一项看得见、摸得着、用得上的民生工程。它用科技的力量照亮食品流通的全程,既增强人民群众的获得感、幸福感、安全感,也为超大城市治理现代化提供了样本。期待这张“安全网”越织越牢,让“舌尖上的安全”成为每个人日常生活中踏实的底色。

(文:文岚)