

从40年老旧危房到配套完善的宜居新楼

武汉首例！多产权住宅原拆原建

近日,在江汉区万松街道白松社区党群服务中心内,万松园路251号居民代表围看新居设计图纸,热议施工细节。已完成推平的改造现场,正孕育着104户居民的安居希望,按照规划,300天工期结束后,一栋安全宜居的新楼将拔地而起,让居民实现从“忧居”到“乐居”的幸福蝶变。

作为武汉首例多产权住宅原拆原建项目,其探索出“居民主导、市场运作、政府支持”新模式,破解了城市核心区危房改造三大痛点,成为武汉城市更新的生动实践,也为老旧住房自主改造提供了可复制的“江汉解法”。

40年老楼千疮百孔 已无法满足安全居住

建成于1985年的万松园路251号楼,是8层砖混结构住宅,曾因配备独立厨卫成为大家羡慕的“优质居所”,承载着104户居民40余年的生活记忆。但历经岁月侵蚀,老楼逐渐千疮百孔,墙体开裂、屋面漏水、管线老化成常态,既无规范消防设施,也未配备电梯,老年居民出行尤为不便。

比生活不便更让居民揪心的,是日益加剧的安全隐患。2022年,江汉区开展全区房屋安全大排查,发现该楼栋存在整体倾斜问题,随即委托专业机构进行全面评估,鉴定结果为D级危险房屋,房屋结构已无法满足安全使用要求。

原江汉区房管局、万松街道第一时间启动居民搬离工作。“居民们都很理解,大家只有一个心愿,就是能早日住上安全的房子。”万松街道相关负责人介绍,组织楼内所有居民全部搬迁后,随即对楼栋进行打围封闭,杜绝安全事故发生。

2023年初,原区房管局委托武汉市民用建筑设计研究院制定维修加固方案,经多轮研判发现,楼栋因整体倾斜,加固成本极高且无法根治安全隐患,方案最终搁置。同年11月,武汉市危房合作化改造文件出台,在街道引导下,104户居民达成共识,成立合作改造联合社,计划共同出资改造成多层高楼。但合作化改造工作因多种因素,方案最终未能落地。

“当时感觉像被浇了一盆凉水,好不容易燃起的希望,瞬间就灭了。”联合社理事长方辉回忆道。

“城市更新”指明方向 三方携手破局前行

2025年8月28日,《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》发布,明确“支持老旧住房自主更新、原拆原建”,为该危房改造带来曙光。

江汉区住更局安全科负责人宋同刚联系方辉,将政策利好传递



项目效果图。



未拆除前的万松园路251号。

给居民。“看到政策里明确支持原拆原建,我第一反应就是,万松园路251号的问题有解了!”宋同刚说,区住更局随即联合万松街道、居民联合社召开专题座谈会,三方一次次碰撞思路、商讨方案,最终形成坚定的想法:“通过原拆原建,让居民在老地方住上新房子。”

2025年9月30日,江汉区政府正式批复该项目重建方案,其项目还被纳入武汉市首批“五改四好”片区更新清单,为后续推进提供了坚实的政策支撑和保障。

政策东风虽至,原拆原建的推进之路依旧充满挑战。业主自主筹资模式下,资金筹集和居民意愿统一成为首要破解的两大难题。工作专班与居民联合社秉持“谁受益、谁出资”原则,逐户讲解方案优势和资金测算标准,解答

居民疑问;先后组织20余场居民大会、议事会,让居民畅所欲言商讨诉求。最终,居民达成共识,自主承担部分改造成本,顺利实施资金筹集。居民还在联合社的基础上,自发监督施工进度,全程参与项目决策、施工、验收等环节,真正实现“我的家园我作主”。

资金和意愿问题解决后,项目推进驶入“快车道”。在工作专班协调下,各职能部门为项目开辟审批绿色通道,各项手续仅1个月便全部办结。2026年1月,施工队伍正式进场,沉寂已久的万松园路251号场地,重新焕发生机与活力。

三方协同聚合力 幸福新家触手可及

万松园路251号危房原拆原

建项目的成功推进,在于探索出“居民主导、市场运作、政府支持”的政企民三方协同模式,凝聚三方合力,成为城市核心区危旧房改造的“江汉样板”。

其中,居民主导是最鲜明的特色,从资金筹集到验收交付,居民始终处于核心位置,真正实现“怎么建由居民说了算”。居民按自有房屋面积比例承担部分改造成本,成立资金监管小组实行专户管理、专款专用,每笔开支都公示接受监督。

2025年9月,退休建筑设计师朱工作为居民代表加入联合社担任技术顾问,在遵守规范的前提下优化设计方案,保障居民套内面积不减少的同时,提升房屋采光通风效果。“阳台从原来的1.2米增加到了1.5米,电梯也能直达8楼顶层,方便居民晾晒。”朱工介绍的这些细节,都是政企民三方沟通碰撞的成果。

政府的政策支撑和精细服务,是项目顺利推进的坚强保障。江汉区政府将该项目纳入城市更新重点工作,以“有机更新、保留烟火”为核心理念,统筹协调各部门保驾护航;通过公开招标筛选优质市场主体参与建设,形成“居民提需求、政府做保障、企业抓落实”的良好格局。按照改造方案,新建楼栋将在原有占地面积基础上优化布局,实现电梯入户、管线入地、燃气入户,配齐消防设施的配套升级,更让居民欣慰的是,项目实现100%原地回迁,让居民守住熟悉的生活环境和邻里温情,留存老武汉的独特韵味。

江汉区住更局相关负责人表示,城市更新的最终目的是让居民生活更美好、城市更有温度。未来,江汉区将以该项目为样板,总结推广三方协同模式,持续推进老旧住房自主更新改造,让更多居民实现安居梦,为城市高质量发展绘就更美好的民生答卷。

稿件来源:“江汉之声”公众

号