

湖北探索危旧房改造新路径 拼抢高质量发展“杆位”

# 武汉21街坊危旧房合作化改造试点开工

5月8日,武汉市青山区冶金大道和工业三路交叉口,21街坊危旧房改造项目以内四栋建筑物已全部拆除,至5月末,现场清渣场地整理工作已完成。预计2026年6月完工后,4栋砖木、砖混结构的筒子楼,将以高层住宅的现代社区面貌示人。

据悉,21街是武汉市危旧房合作化改造试点中首个开工的项目,该项目响应省委省政府提出的“住宅合作社”理念,在武汉“第一个吃螃蟹”,大胆采用由小区居民、产权单位发起成立“住宅合作社”,与开发企业合作,实现小区“原拆原建”改造。自去年底启动居民签约以来,不足半年时间,134户居民已全部签约腾退完成。

5月11日,得知项目按下“快进键”,远在北京的21街坊危旧房改造项目总建筑师、中国科学院大学讲席教授,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认为,我国城市发展方式正由外延扩张式向内涵提升式转变,以存量资源盘活为核心推进城市更新,已成为新时代提高城市规划、建设、治理水平的重点。武汉积极探索危旧房合作化改造,青山区21街坊危旧房改造作为首个实践项目,推进

大城市旧城更新的创新方法,将助力湖北城市高质量发展。

2023年,我国城镇化率提升至66.16%,城镇化进程迈入换挡提质的“下半场”。房屋陈旧拥挤、基础设施老化、环境品质不高等问题制约着城市高质量发展,也难以满足人民群众日益增长的对美好生活的需要。在各地,城市更新行动已成为解决居民的痛点、难点、堵点问题,以及重塑城市空间的有效路径。21街坊危旧房改造项目的模式有何创新之处?吴晨在专访中将一一解读。



青山区总建筑师吴晨推荐21街坊项目方案

## “螺蛳壳里做道场” 一户一策成就设计精品

总建筑师吴晨直言,在众多大体量的设计中,总用地面积仅6416.68平方米的21街坊是“特别小的项目”。21街坊改造项目是在“螺蛳壳里做道场”,很多方面成为建筑设计的精品,就是为了以人民为中心,建设高质量“好房子”。

在住房和城乡建设部提出“探索建立城市总建筑师制度”后,武汉青山区以21街坊为试点,率先实施了总建筑师制度。

21街坊最小户型面积不足33平方米,最大约93平方米,21街坊住宅楼套内面积狭小,户型老旧,134户居民诉求各异,如何让户户满意?在居民呼声最为强烈的“好户型”上,青山安居集团充分收集居民需求,总建筑师团队从居民切实的使用需求出发,改造后最小户型达到33平方米,考虑不同户型的特点,实行“一户一策”,从平面布局、功能分区、通风采光、视野朝向、流线组织、保温设置、飘窗赠送等方面研究出个性化的7大户型,并在整个项目推进过程中与联合社密切对接,积极听取居民的意见,对方案随时反复研究、打磨。

当总建筑师团队拿出设计方案时,区负责人感到“眼前一亮,与原方案天壤之别。”住宅整体后退,与南部商业底脱开,形成城市空间的进退关系。“沿主干道的压迫感弱化了,形成了开放的城市小广场。”商业与住宅之间形成半开放的内部庭院,住宅后场可作为内部居民活动的后花园。住宅中段设置生态架空层,作为居民的空中交往空间,不同的空间形成从“开放型到私密型”的场景过渡。

21街坊昔日破败低矮的住宅楼,改造后将成为一栋高层住宅楼(两个单元)及商业裙房,每单元两梯四户,绿化率30%。空间有限的楼内,仍实现了所有户型100%南北通透。

“这在眼下高层住宅中极为少见。”吴晨介绍,居民强烈要求空间通透,总建筑师团队将所有户型均采用大面宽短进深布局,南向宽窗采光面,实现光照面积的有效扩充,提供充沛采光。户型南北通透,实现优越通风室内环境。

走访中,吴晨和团队听到居民要求“少补面积少出钱”,设计方案保留了最小的33平方米的户型。该户型突出了在厨房收纳、衣橱收纳、卫生间收纳等方面的收纳归置功能,以给居民最便捷的生活体验。



改造前的21街坊

## “钢城”文脉保留“街坊”气质

“以人民为中心”的设计理念,在设计方案中随处可见。入户玄关是重要的防护区,为保护家人健康筑起屏障,设计师设置了过渡玄关,提升安全等级。

“很多设计是居民没想到,但我们主动做了设计提升,超出居民预期,就更容易被接受。”总建筑师团队考虑到家庭未来人口构成的变化,在户型的设计之初便预留未来变化的可行性。比如,户内采用轻质隔断,空间可分可合,根据使用需求灵活布置,具有很高的灵活性。

宽敞阳台寄托着居民对诗意生活的向往,总建筑师团队在武汉现有住宅中率先采用超大面积阳台,阳台加飘窗面积占全房面积的16%—20%,阳台自带独立上下水,无论洗衣晾晒,闲时养花还是收纳,都能轻松满足。

在武汉各中心城区中,青山区老龄化程度较高,此次改造的住宅区住户多为武钢退休职工。基于此,21街坊危旧改造项目也完全满足适老化规范的要求。

红房子是青山老工业基地最重要的见证,也是老武汉“街坊时代”的缩影。在武汉的城市更新中,要坚持留住城市文脉,延续历史记忆。21街坊延续了“红钢城”的红砖文化,将色彩运用到立面设计中,将红砖纹理及色彩传导至建筑形体中,使21街坊有了独特的形象特质。

吴晨感言,在21街坊的改造中,始终秉承“以人民为中心”的宗旨,尽量满足居民的所有需求,以居住者的生活方式、行为模式、心理感受、幸福体验等切实需要为切入点,真正实现人民建筑师的理想,真正实现“人民城市人民建,人民城市为人民”的愿景。



21街坊项目改造后效果示意图

## “十里钢城”孕育武汉的“住宅合作社”

上世纪,新中国的钢铁长子武钢落子于武汉市青山区,青山由长江右岸的一片荒芜之地,在钢与火的淬炼中变为“十里钢城”。在曾经“钢城”的“心脏”,坐落着成片“红房子”,红砖、红瓦的建筑群,多为武钢早期的家属区。在高大梧桐树的掩映下,半个多世纪间见证着青山老工业基地的蜕变与发展。

21街坊位于此区域,位属新沟桥街道科苑社

区,北邻长江,占地面积约6417平方米。区域内原有4栋建筑,涉及3栋居民楼、1栋武钢单身宿舍楼,共有134户居民。3栋居民楼使用年限均在50年以上,已属“超期服役”,房屋结构普遍老化、维护保养不足、基础配套设施陈旧。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。近两年,小区先后发生多起居民厨房、卫生

间区域天花预制板保护层突然脱落事件,险些伤及居民。

居民群众改造意愿强烈,可是传统征地拆迁模式成本高昂,在地方财政收支矛盾依然较大的现实背景下,仅靠公共财政投入难以实现更新改造项目的财务可持续。新的时代背景下,21街坊面临着谁来改、怎么改的难题。

## 自主更新“吃螃蟹” 134户组建“住宅合作社”

只有真的把人民放在最高处,真切了解人民的需求,努力调动人民的力量,城市问题才能得到彻底地解决,人民的生活才能越来越好。项目总建筑师吴晨建议,以人民为中心、以整体性、系统性、协同性、时效性为指引,全面开创城市复兴新局面。

调动人民的力量,推进城镇老旧小区改造自主更新试点,青山区引导群众实现了从“要我改”到“我要改”。去年夏,青山区委区政府引领,街道工作专班统筹,总建筑师设计团队支持,采用“住宅合作社”

理念,成立青山区新型危旧房改造联合社,在政府政策支持下,由市场主体实施,形成多方共同参与的城市更新新机制。

青山的21街坊联合社通过自荐、群众推荐,选出社区书记、社区副主任、武钢退休职工等8名理事会成员,组建联合社。户型怎么设计,资金如何筹措等,居民的声音贯穿了关键环节的讨论和研究。

根据危旧房改造小区规划用地条件,联合社积极向政府争取政策支持,并会同有意向的承接企业

开展资金测算。通过3轮入户调查,2次社员大会,持续磋商章程、优化资金测算、打磨改造方案,最终形成了联合社章程,选定了青山安居集团为代建公司,确定了改造方案。改造方案通过后,联合社正式与企业签订委托协议。

与此同时,市区相关部门同步开展土地交易、规划报批、项目立项、项目报建等,武钢集团大力支持解决了其产权房屋、基金出资等问题,居民、政府及企业的各方资源和力量拧成一股绳。

## “完善社区配套”弥补短板 “老街坊新生活”光耀城市

21街坊建筑年代久远,总建筑师团队第一次实地踏访时,感到改造迫在眉睫。基础设施老化,排水系统老旧,道路系统不完善。文化场所欠缺,缺少必要的配套服务设施。教育资源配置不均,缺少适老设施,绿化环境欠佳。

总建筑师团队提出,整体统筹社区建设,重点解决社区居民反映强烈的难点、堵点、痛点问题。这一理念,当场就得到青山区的肯定,21街坊的改造由此

开始成为一次双向奔赴的创新之举。

吴晨总建筑师团队与安居集团、街道共同走访居民,摸清设施配套、环境建设、服务治理等问题短板,制订“完整社区”建设项目清单。清单中,养老、托育、健身、停车、充电、便利店、早餐店、菜市场、“小修小补”点等设施赫然在列,适老化、适儿化改造照顾到“一老一小”,构建起全龄的生活环境。

21街坊紧邻青山区两大主干道,本就车水马龙的环境常让居民觉得生活环境喧闹。设计团队从基础生活场景入手,社区内实行人车分流,机动车出入直接对外,内部无车辆通行,将安全与静谧还给生活。项目还规划地面专用非机动车停车区,降低电动车安全隐患,同时构建整洁、易行的出行场景。地下机动车库配备20%的充电桩,满足居民日常生活需求。

## 人城共生留住“街坊文化” 21街坊解锁城市更新路径

“住宅合作社”最终惠及的是居民,人是“住宅合作社”模式中最不可或缺的。134户居民,原就同属武钢这个大社群,有着共同的情感纽带。改造后,134户居民可以不用散落各处。“大家串个门,吃个百家饭,一起看个孙子。原有的社区结构大致不被破坏,在注入新血液

后,原居民新的生活需求得以满足。”吴晨说,建筑共生、居民共生、文化共生的“共生院”理念,可为老街坊、老住户量身打造体现“老胡同新生活”的人居环境,北京老城改造的实践依然适用武汉打造“老街坊新生活”。

21街坊的改造,是武汉、青山城市更新及探索城

镇化下半场高质量发展的重要路径。城市更新带来的是城市面貌的改变,也是为城市寻找新的发展动能,但“让人民群众住上更好的房子”“提升住房品质”远非金钱能衡量,为市民带来更丰富、更具活力的城市生活,就是城市之光。