

青山区二十一街坊“住宅合作社”模式获居民认同

危旧房改造迈出成功一步

积极探索

“住宅合作社”模式

二十一街坊3-12门小区位于新沟桥街道科苑社区，占地面积约6417平方米。区域内共有4栋建筑，总建筑面积约8821平方米，容积率为1.42，涉及3栋居民楼、1栋武钢单身宿舍楼，住宅楼现有居民134户，多为武钢离退休职工，武钢单身宿舍楼现有租户18户。

3栋居民楼中有两栋居民楼建成于1957年，为三层砖木结构，另一栋居民楼建成于1974年，为四层砖混结构。居民楼使用年限均在50年以上，超过使用年限，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方面问题。

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。近两年，小区先后发生多起居民厨房、卫生间区域天花板保护层脱落，险些伤及居民的情况，居民群众要求拆迁、改善房屋意愿强烈。

占地面积不到10亩，既要确保小区配套设施齐全，也要确保居民休闲活动空间，形成相对完善的功能分区，无异于螺蛳壳里做道场。

2024年1月初，总建筑师团队对青山区二十一街坊项目进行了首次现场踏勘。项目给设计团队的第一印象是：居民年纪大，居住户型小，小区环境脏乱，配套设施不足，老百姓生活条件亟待提升。

二十一街坊寄托着老百姓的感情，一头连着民生，一头连着发展。二十一街坊项目既要成为符合当地历史文脉、能匹配武汉大都市城市风貌的现代建筑，又要成为融入最新居住建筑设计理念的标杆建筑，满足老百姓各种生活使用需求。

“住宅合作社”作为一种住房供应模式，旨在通过居民共同参与、共享资源，实现住房的公平分配和可持续发展。“住宅合作社”的社员通常共享所有权，并参与决策过程，社员对项目有更高的自主权。近年来，“住宅合作社”的理念得到了政府和社会各界的关注和支持，许多城市正积极探索，是城市更新与复兴模式的有力抓手。

在二十一街坊改造过程中，积极响应省委省政府、市委市政府提出的探索新时代“住宅合作社”模式的要求，以区委区政府引领，街道工作专班统筹，总建筑师设计团队支持，当地居民参与的模式，形成居民具体组织、政府政策支持、市场主体实施、多方共同参与的机制。

共同缔造探索 “住宅合作社” 最大公约数

“这种危旧房改造的新模式，在‘住宅合作社’模式的基础上，将‘好房子’‘完整社区’理念融入到城市更新改造中，打造环境优美、健康舒适、生活便利、全龄友好、功能适用的宜居社区。着力改善群众的居住环境和居住条件，完善老旧小区各类配套设施，补齐短板，优化功能，提升环境，切实解决好人民最关心、最直接、最现实的问题，不断增强居民的获得感、幸福感和安全感。”吴晨说。

“随着现代城市高质量发展，传统的拆迁还建模式成本较高，性价比越来越低，‘住宅合作社’模式的探索和实践是对传统大规模拆迁模式的有利补充。”建成后住宅按照事先协议好的分配原则直接进行分配，减少了很多最终分摊到购房者身上的费用。合作社社员是为自己建房，民主决策、管理，每个社员都有监督权和建议权，所以在房屋的户型设计、价格等方面会更符合自身需求和承受能力。

二十一街坊城市更新项目通过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，选定了平台公司，确定了改造方案。

武汉市有关部门在土地变性、规划调整等方面开辟绿色通道，青山区区直各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，武钢集团对其产权房屋、基金出资等问题大力支持。

近日，青山区新沟桥街道二十一街坊危旧房改造项目，完成了最后几户居民“危旧房改造安置协议”的签订。这是该项目试点“住宅合作社”模式推进城市更新工作中取得的重大突破，标志着“住宅合作社”模式得到了二十一街坊全部居民的认可，“住宅合作社”模式在危旧房改造中迈出了成功的一步。

“住宅合作社”模式是在省委、省政府的指导下逐步探索出来的。省委、省政府多次召开专题会议，部署推进老旧小区和危旧房改造工作，要求转变思想观念，创新方式方法，推进危旧房合作化改造试点，坚持居民主导、政府支持、企业参与，组织居民积极参与改造。

作为二十一街坊危旧房改造项目的总建造师，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畅谈了在二十一街坊危旧房改造项目中，如何响应湖北省委省政府、武汉市委市政府提出的“住宅合作社”模式。



二十一街坊改造效果图。



改造后的小区补齐设施短板。



二十一街坊原貌。

一户一策成就

居民个性化需求的 “好房子”

134户134个要求。在青山区二十一街坊的改造过程中，总建筑师团队对住户的需求进行了归纳，从居民切实的使用需求出发，做到“一户一方案”。

“居民会对标原有的住房，当设计的住房超过住户的预期，居民才会更愿意接受。”吴晨说。

按政策提高阳台的面积占比，采用灵活可变的轻质隔墙，在住宅塔楼17层架空层和裙房屋顶等区域设置空中花园，结合武汉的气候特点，合理规划绿地空间，增加绿地面积，提高绿化覆盖率。建设适合老年人的设施，如健身器材、棋牌室等。提供专业的养老服务，如日间照料、家政服务。

一栋32层住宅，7种户型，户型从套内面积33平方米到93平方米，以面积段最小的套内33平方米户型举例，一室一厅一卫的户型结构，尽管小但仍打造了全屋收纳体系，满足生活需求。卫生间干湿分离，阳台+飘窗面积占比接近套内面积的16%。

“30多平方米的小户型，在设计时南北通透，在商品房市场几乎不可能。”吴晨说，每套户型都有自身的亮点，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、飘窗赠送等多方面做了全面研究，并在整个项目推进过程中与合作社保持密切对接，积极听取居民的意见，对方案进行反复研究、打磨，经过总建筑师团队多轮的不懈努力，最终交出了令各方满意的答卷。

“三合一”理念 融入“完整社区” 建设

二十一街坊由于建设年代久远，面临诸多问题。在基础设施方面，存在设施老化、排水系统老旧、道路系统不完善。在文化生活等方面，文化活动场所不足，缺少必要的配套设施，部分居民的自治意识和参与度不高。在配套服务方面，教育资源配置不均，缺少适老设施，绿化环境欠佳。

针对以上问题，吴晨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。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，补齐设施短板，推进社区适老化、适儿化改造。

——完善社区服务设施，提升社区公共服务水平。青山区二十一街坊项目配备养老服务、社区综合服务、物业管理服务，及满足居民日常生活需求的一站式便民商业网点。

——打造宜居生活环境，从基础生活场景增加居住体验感。小区内实行人车分流。项目规划地面专用非机动车停车位，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。

——健全社区治理机制，整合社区与物业的管理服务。将项目配置的社区配套服务与空中架空层功能进行联动设计，结合架空层功能配置党建中心、居民议事厅、周末书吧、四点半课堂等服务功能，构建以党建引领促进各方资源统筹联动的治理机制，将共建、共治、共享的工作落到实处，不断增强居民对社区的认同感、归属感。

——关注一老一小，构建全龄友好的生活环境。在住宅塔楼1层架空层和17层空中花园，裙房屋顶等区域，建设适合老年人的设施，如健身器材、棋牌室等。提供专业的养老服务，如日间照料、家政服务。

——优化公共空间，营造惬意绿色环境。增加绿地面积，种植更多绿植和花卉。在住宅塔楼17层架空层和裙房屋顶等区域设置空中花园。引入适合武汉的植物品种，打造四季常绿的美丽社区环境。加强绿化养护管理，定期修剪和维护。提高居民的绿化意识，鼓励参与绿化活动。

“完整社区”不仅是设施上的完整，更须考虑运营的可持续性，以“完整社区”为代表的城市更新并非传统意义上的城市开发，而是在政府监管管控下，企业兼顾一定社会使命，从运营管理着手，通过高质量、高效率的资产管理，以满足人民美好生活需求为核心，从“好房子”到“好街区”，实现可持续高质量的城市更新。”吴晨说。

该项目完整保留了原居住区134户的社区居住模式，社区关系、邻里关系、社会属性均得到了精心的保留和延续，以134户居民原址安置为基底，融入106户商品房新居民，实现“居民共生、文化共生、建筑共生”的“三合一”设计理念，践行了人民建筑师的理想。

策划：青山区委宣传部
青山区住房保障和房屋管理局