

皮子街『变形记』背后的城市更新样本

硚口区汉水桥街道：



皮子街片项目效果图。

从“要我更新”到“我要更新” 征收补偿方案高通过率背后的民心所向

“住了大半辈子的老房子，墙皮掉、管道堵，早就盼着能改善居住环境了！”营前社区居民李阿姨的期待道出了682户居民的共同心声。

这片占地约42亩的区域，房屋老旧、安全隐患突出，基础设施与公共服务配套落后，居民对改善居住条件的诉求尤为迫切。

如何让城市更新真正贴合民心？汉水桥街道给出的答案是“把话筒交给居民”。

项目启动初期，汉水桥街道科学制定征收补偿方案，广泛组织居民代表大会、茶话会等活动18次，普及最新政策、开展意见征询，充分吸纳居民合理意见，修改方案十余次。“工作人员逐户上门讲解征收补偿方案，像拉家常一样倾听居民的心里话。”

“不仅要听诉求，更要让居民参与决策。”汉水桥街道负责人介绍，项目明确“征收补偿方案同意率需达85%以上才能启动预签约”，用刚性标准确保居民意愿得到充分尊重。

2024年10月，项目正式启动预签约。街道坚持党建引领，成立临时党支部，发动楼栋长、党员骨干，发挥“社区能人”作用，上门入户讲清好政策、算清经济账，消除居民顾虑。在6个月预签约期里，居民的支持成为最大动力。今年4月，预签约率定格在95.3%，满足下达征收令的条件。

今年6月1日，硚口区政府正式下发征收令，高同意率的背后是真正的民心所向。

从“房票安置”到“自主选房” 创新模式提供城市更新样本

在今年6月27日举行的皮子街F地块城市更新项目现场，市民张女士欣喜地领到了属于她的房票及过渡补偿款。“终于可以离开拥挤的‘老破小’，住进崭新的现代化小区。”

“领取房票，居民可根据自身需要，在武汉市内的城建集团项目中自主选购商品房。”皮子街片项目分管负责人马维介

绍，房票政策的核心是赋予居民市场化选择权。首先，居民可凭房票在政府提供的房源清单中自主选购商品房，覆盖城建集团在武汉市的全域市场化新房，打破传统回迁地域限制，房源更充足。

通过以房安置，项目加速了片区更新节奏，截至目前已实现各类房源选房560套，既满足了居民多样化住房和对“好房子”的需求，又为房地产市场注入活力，形成“群众得实惠快安置、楼市稳预期增活力、城市促更新增发展”的多赢格局。

这一创新也得到本地及中央媒体关注，人民日报、央视网等多次报道。其操作经验成为武汉征地征收房票安置办法的重要参考。

从“老旧厂区”到“创意街区” 修旧如旧“南洋1916”重拾工业记忆

11月17日，在仁寿路160号，一捆捆檩条被吊至13米高空。脚手架上，施工人员往来穿梭，将清洗后的红色波形瓦铺设于四坡屋顶之上。这座拥有近100年历史的法式厂房，在历经4个多月的修缮后，正逐渐重现昔日风貌。

这里正是南洋1916产业园项目。原武汉化工厂、南洋烟厂厂区，将保留原有建筑风格，活化改造成集文化展示、创意办公、特色商业于一体的文化创意街区。

“项目总占地面积94亩，其中一期工程拥有3栋文保建筑。”现场工程师郭少华介绍，两栋法式建筑外立面装饰有山花、柱头等丰富细节，呈现西方古典样式。厂房结构则融合了苏联援建时期的功能设计，四方格外窗、高耸烟囱等形成独特的工业建筑景观。

“此次保护修缮工程采用‘修旧如旧’工艺，遵循不改变文物原状原则，尽可能减少干预，采用原结构、原形制、原工艺、原材料，保留工业肌理与历史记忆。”郭少华介绍，目前，入口处的一栋两层法式建筑修缮已进入尾声。

“通过引入新业态、新场景、新体验，为老建筑赋予新的生命力。”项目经理杨熙宁介绍，项目自今年5月启动改造以来，招商工作同步推进，目前已对接37家意向商户，涵盖户外集合店、生活艺术空间与精致餐饮等多个领域。



房票发放仪式。

从“单一改造”到“融合发展” 以创新思维探索城市更新全新路径

在硚口区委、区政府坚强领导和科学决策下，皮子街片坚持“留改拆建控”并举，合理确定更新方向。ADEF片更新方向为“拆”，实施滚动开发推动片区更新；BC片更新方向为“改”，推动居民自主开展合作化建房；武汉烟厂、化工厂更新方向为“留”，修旧如旧打造南洋1916园区，积极探索稳定有效可持续的城市更新推进模式，奠定项目启动坚实基础。

汉水桥街道负责人表示，项目梳理了玉带门火车站、南洋1916、康成酒厂、青龙肥皂、隧华火柴等关联的百年民族工业和商业文脉，也摸清了皮子街周边居民对“烟火气+品质感+便利性”的多重需求，最终形成“差异化定位、融合式发展”的思路——南洋1916锚定“文创生活亮点片区”，皮子街聚焦“栖居社区”，实现功能互补的标杆样本。

从政府主导到社会参与，从硬件改造到服务赋能，汉水桥街道正探索一条新型城市更新路径。这场“变形记”不仅改变城市面貌，更重塑着发展的底层逻辑。

【民生实事】

办好关键“小事” 筑牢民生“大事”

从C级危房改造到老旧电梯换新，从筒子楼线路升级到社区剧场打造，在汉水桥街道，一幅以民生为底色的画卷正徐徐展开。一桩桩看似琐碎的“小事”，正汇聚成实实在在的民生“大事”。

今年以来，汉水桥街道以群众急难愁盼问题为切入点，通过危房加固、电梯更新、电路改造、文化空间营造等具体行动，让老社区焕发新生机，也让居民在点滴变化中感受到“民生温度”。

危房改造焕新 95户居民圆梦安居

走进汉苑社区的火柴厂宿舍，洁白墙面与明亮巷道取代了昔日危旧景象。居民闲话家常，孩童嬉戏追逐，这份惬意背后是一场历时数月的暖心蝶变。

火柴厂宿舍建于20世纪60年代，房屋出现了屋顶破损、墙面开裂、隔板腐蚀等多重问题，被房管部门列为C级危房。“50后”徐师傅在老房子里住了一辈子。“以前下雨天，全家老少都得拿着盆接漏雨，都能在屋里划船了。”话语背后是辛酸。

“危房维修还要搬到过渡房，本身就麻烦。而且会不会只是做表面文章？”2024年12月汉水桥街道宣布启动维修加固工程时，居民的质疑声此起彼伏。

面对困难，汉苑社区没有退缩。社区工作人员手持“一户一表”走访本，开始了长达数月的“铁脚板”行动。“不仅要听诉求，更要让居民参与决策。”社区工作人员一家家走访，详细解释维修计划与必要性。一次次敲门、一场场谈心，工作人员的笔记本上记得密密麻麻：张家担心物品存放，李家顾虑搬迁成本，王家对施工质量存疑……所有问题被逐一记录、逐一解答。精诚所至，金石为开。社区工作人员的诚意最终打动了居民，绝大部分居民签字同意改造计划，首批改造楼栋居民陆续搬入临时安置点。

社区内一处闲置幼儿园被选为临时安置点，但如何让冷清已久的建筑变得宜居成为新挑战。“空调不顶用”“做饭洗澡都不方便”——面对居民的反馈，社区书记带着工作人员扎根安置点，将问题逐个解决。“新空调、临时灶台、卫浴设施改造……社区就像娘家人一样贴心。”曾入住安置点的宋师傅笑道，“住在临时安置点就像住在家里一样，我们住得都不想走了。”

为解决居民物品存放问题，社区还将闲置活动板房改造为公共仓库，让每个人的家当都有安身之处。这一系列细致入微的安排彻底消除了居民的后顾之忧。

今年7月初，第一批翻新楼栋完工，徐师傅成为首批回迁居民。“刚搬回来时，完全认不出这是我曾经住过的房子，翻新得太漂亮了。”他站在焕然一新的家中心情激动。

此次维修工程涉及10个楼栋95户居民。如今，遍布裂纹的红砖墙面变得洁白平整，腐朽木门被换成了崭新防盗门，蚊



营北乐剧场。

虫鼠蚁不见踪迹。更让居民欣喜的是，老房子有了独立卫浴，老旧电线全部换新，连上二楼阁楼的楼梯都被改造成了坚固的金属结构。

火柴厂宿舍改造是汉水桥街道“两改两提升”计划的缩影。近年来，街道系统推进老旧小区改造提升居住品质，推进阵地改造提升服务能力，将研管宿舍、海工干休所等多个老旧小区纳入改造范围。2024年，火柴厂宿舍危旧房维修加固被纳入全区房屋安全生产治本攻坚三年行动计划重点项目，成为汉水桥街道年初承诺的民生实事之一。

营北社区文化惠民打通“最后一公里”

在营北社区，一块约150平方米的闲置场地变身营北乐剧场。这里不仅是居民享受文化生活的乐园，更融合了宣传教育、志愿服务、社会组织孵化等多重功能，成为社区基层治理创新的生动缩影。

营北社区是建成于20世纪八九十年代的老旧社区，配套设施落后曾是居民生活的痛点。近年来，社区通过政府、企业、居民三方共担的机制，持续推进居住环境提升。外立面翻

新、楼道美化、共享电梯加装等工程陆续落地，而营北乐剧场的打造则是社区在文化惠民领域的重要探索。

剧场通过长效运营机制，与社区原有的养老综合体、邻里会客厅、同心广场等资源互联互通，形成功能互补的社区服务网络。居民在此不仅能观看演出，参与文化活动，还可享受政策宣传、便民咨询等一站式服务，真正打通了公共文化服务的“最后一公里”。

消除筒子楼安全隐患 点亮居民生活

电线更换、电闸更新、楼道亮灯，一场由社区党委牵头、多方协同的安全改造让一栋老旧筒子楼重获新生。

汉水桥街道仁寿新村的筒子楼建于20世纪60年代，公共线路老化严重，部分电线外露，电闸设备陈旧，存在明显安全隐患。

仁寿社区网格员发现这一情况后，社区党委立即将“筒子楼安全隐患整改”列为重点民生项目并组建攻坚小组，由街道兼职委员协调资源，联合3604工厂专业技术力量实施改造。

今年初，汉水桥街道聚焦辖区居民最关心、最直接、最现实的利益问题，确定了十大民生实事项目，并邀请街道党工委兼职委员揭榜认领。筒子楼改造便是其中之一。

如今，仁寿新村两个单元共88户居民，已更换空气开关66个，改造线路2200米，加装楼道灯22盏。居民们再也不用为电线老化而担忧。夜幕降临时，明亮的楼道灯不仅照亮了回家的路，更照亮了老旧小区焕新治理之路。

东辉花园小区17部老旧电梯更新

“现在上下楼安心多了！”11月5日，营前社区东辉花园小区的居民们谈起新电梯，脸上洋溢着笑容。这个建成23年的小区里，17部老旧电梯将全部更换。

东辉花园小区电梯老化问题日益凸显。业委会主任胡汉清坦言，过去电梯故障频发，特别是下行速度失控、开关门异常等问题让居民提心吊胆。

转机出现在去年，小区利用公共维修基金率先更换了6部问题最严重的电梯。今年，随着国家超长期特别国债对老旧电梯更新的支持政策落地，汉水桥街道在辖区对更新电梯流程进行了广泛宣传，并集中为业委会代表们宣讲政策，助力更新工作按下“加速键”。

今年5月，小区2栋2单元电梯突然停摆，业委会迅速行动，仅用一周时间就完成民意征集和申请提交。让居民惊喜的是，新电梯从申请到投用仅用了不到两个月时间。

目前，东辉花园小区已有10部电梯完成更新，其余7部正在有序推进中。一些居民感慨地说：“等到全部用上新电梯，感觉就像刚住进来时一样。”