



居民老地方住上新房子

怎么建怎么分听听社区书记们怎么说

社区圆桌会

圆桌主持人:
史强 长江日报记者

圆桌嘉宾:
方园 江汉区万松街道白松社区党委书记
刘英 青山区新沟桥街道科苑社区党委书记

[问题一]

居民们是怎么接受“原拆原建”模式的?

方园:万松园路251号楼建于1985年,有住户104户。2022年,该楼被鉴定为D级危房,原本计划进行加固,但最后方案搁置。2023年11月,居民开始尝试合作化改造,想引入房地产开发商,出售高层住宅来覆盖建设成本,但因规划问题没能推进,居民们都非常失望。2025年9月30日,区政府正式批复该项目原拆原建。我们通过理事会、党员带头、一户一档做工作,慢慢统一了思想。最终,居民同意根据“三原(原址、原面积、原高度)重建”原则共同出资改造。大家都认可这种不用搬家、花钱少就能住上新房、维系邻里老关系的模式。目前,新楼还在建设中。预计今年12月31日前交房。

刘英:我们21街坊3—12门小区原有3栋老楼,其中两栋建于1957年,一栋建于1974年,共有住户134户。2022年,3栋老楼都被鉴定为C级危房。社区想过加固维修、动迁等方法,但最后都未能成功。为此,居民们心急如焚。2023年,在上级部门支持下,21街坊被选为“住宅合作社”危旧房改造模式试点。消息一出,居民们都感觉到了盼头,少数不理解的居民经过做工作也愿意试一试。新楼于2025年12月交付,部分居民现在正在装修,已有几户入住。

[问题二]

新房怎么建由谁说了算?

方园:居民说了算。首先,居民大会上已明确重建由居民说了算。其次,改造方案也是居民说了算。我们通过梳理前期收集的居民意见,在设计图纸时充分考虑居民的诉求,如加装电梯、引入天然气、更新建筑材料、疏通周边管网等都是吸纳居民的意见,由此形成初版设计图纸。我们后续多次在居民大会上讲解设计方案,设计师长期驻点社区以便第一时间吸纳居民的意见。经过“收集意见—修改图纸—答疑解惑—再收集再修改”多次循环,我们最终形成现在看到的贴合大多数居民实际诉求的设计图纸。

刘英:项目全程都是居民说了算。项目确定后,我们动员居民组建危旧房合作化改造联合社,通过会员大会选出理事会,并通过了改造方案。8名理事中有6名居民,其中7名是党员。我们动员居民入会时摸了底,对居民的想法和经济承受能力心里有数,再请专业设计团队在此基础上设计了8种户型,房屋朝向和结构充分满足居民生活需要。在一年多建设期间,我们还多次组织居民进入现场了解进度,居民们有什么疑问和困难都会得到及时解决。为了更好地服务居民,我们没有请代办公司接手,全程由街道和社区工作人员无偿跑腿。

[问题三]

出资多的人住的房子更好吗?

方园:不会出现这种情况。改造资金分三部分——居民出一点、企业让利一点、财政补助一点。居民出资额=原房建筑面积×单价,每平方米单价是一样的。资金被打到联合社、街道办事处、区住房和城市更新局三方共管账户,使用全程透明。按照“原楼层、原房号、原面积”来还房,房屋好坏与谁家出钱多、谁家出钱少没有关系,公平公正。大家都认可这种平衡各方利益、不搞差异化对待的模式。目前,有101户住户签了协议。

刘英:理论上是这样的。更准确地说,出资多的房子更大,而房子质量都是一样的。原来的居民住房有30多种房型,建筑面积最小的只有30多平方米,最大的也只有92平方米。制定改造方案时,我们约定了“向上就近匹配原则”。居民按照原则自行选择面积更大的新房,多出的面积需要补差价。超出面积在10平方米以内的有优惠价,一般只需补几千元差价。对于经济实力较强的居民,我们支持其选面积更大的房子,这叫“跳档”。跳档有两个条件,一是选的户型是在满足就近匹配后多余的,二是新房面积超出10平方米的部分按市场价补齐差价。有人补差价出了70多万元,但依然觉得划算。

[问题四]

怎么确保新房质量?后续怎么办?

方园:建设新房过程中,区住房和城市更新局、街道、社区、理事会每周召开现场会,聘请专业监管、质量检测等公司每天现场监督,居民中也有建筑设计师在关键节点查看,经常还有居民到现场查看房屋进度、质量等,基本实现全方位监管。新房落成后就相当于一个新楼盘小区,由政府部门严格按照规划条件等规定验收。我们在前期打下了良好的群众基础,后期考虑推进成立业主委员会,进一步引入专业物业公司,让新房有人管、管得细,让居民更安全、更省心。

刘英:首先,我们经过多方比较,最终选择了一家可靠的区属国企作为代建企业。施工期间,理事会全程履行监管职责。例如,理事会副会长和一些理事本身就是搞建筑的,他们对每一步工艺和方案都能把关和监管。新楼建成后,代建企业的物业公司马上进驻开展服务,为居民解决入住后遇到的各种问题,让大家都很满意。

收集居民签字只用3天 公益募捐两天筹款8万元 业委会主任“一呼百应”秘诀是啥

长江日报记者史强

城市主人翁

组织居民签字动用维修资金维修电梯,原以为需要一周,结果只用了3天;一次普通的募捐倡议让居民两天内捐款8万元。小区居民积极支持的背后都与一位业委会主任息息相关。近日,汉阳区鹦鹉街锦绣长江二期小区业委会主任刘丽告诉长江日报记者,得到小区住户“一呼百应”般的支持,原因在于自己9年坚持做好了3件事。

无偿客串“中介”
帮居民卖房省下20多万元

锦绣长江二期小区建于2009年,现有1960户3500多人。这个小区既有商住楼,也有公寓楼,居民结构复杂。

随着该小区楼房逐渐老化,居民与物业公司也逐渐产生矛盾,物业项目经理换了一任又一任。2017年5月,刘丽担任该小区业委会主任时,业主群里每天都有“不和谐音”,发动和组织居民无从谈起。

出生于1973年的刘丽曾在国有企业工作,后来自己创业。她深知,要重新凝聚人心,不仅要对自己一心一意,更要将关心业主的事情做到极致。

“二期2—3—4302房屋出售,194平方米,4房2厅,精装修。”这是前些天刘丽在16个业主群中发布的一条业主房屋出售信息,纯公益、不收费。

担任小区业委会主任9年来,刘丽坚持免费为业主发布各种信息,包括房屋买卖、车位租售、家政服务、餐饮信息等,每次发布信息近百条。刚开始,她每周发布3次;现在,她一周发布一到两次。

业主刘先生有一套面积250多平方米的房子,多年未能卖掉。今年春节假期结束后,他找到刘丽登记了房屋信息,不到两个月就成功出手,不仅省了20多万元中介费,还解决了他的资金压力问题。为了促成交易,刘丽先后出面沟通5次,事后没要一分钱。现在,刘先生变成小区事务积极分子,随叫随到。

每年不定期举办公益交友活动
8年促成小区20多对居民“牵手”

2018年3月,刘丽为了增进小区居民之间的



锦绣长江二期小区业委会主任刘丽(左三)和物业公司工作人员、业主代表、小区党支部成员现场讨论小区更新改造事宜。
资料照片

感情,也为了解决居民的婚恋需求,策划组织了一次小区交友活动和一场百家宴。活动受到居民们欢迎,几乎所有筹备物资都由居民众筹而来。“开展这类活动可以增强居民的凝聚力和归属感。”刘丽事后总结。

在此基础上,刘丽成立了知音交友群,每年不定期在小区举办10场左右公益交友活动,范围也慢慢拓展到周边社区,联络了居民感情的同时还起到了相亲会的作用。8年来,公益交友活动促成20多对居民成功“牵手”。如今,公益交友活动以线上为主,更加符合年轻人的生活规律。

百家宴活动后期根据居民需要也进行了升级,从美食品尝逐渐演变成家中闲置物品置换,不仅组建相应的活动群,还经常举办跳蚤市场活动,让居民互通有无,增进了解。刘丽承担了大量组织工作,但从未收过钱。

路遇问题习惯“随手拍”
内部问题内部消化

接受记者采访时,刘丽发现地面有一处掉落的垃圾,立即用手机拍下照片,然后发到“锦绣银

发志愿队”群中。几分钟后,物业公司工作人员赶来将垃圾清理干净。

“我们把工作做在前面、做得及时,就能很大程度上减少与居民的矛盾。”刘丽说,这是她9年来一直坚持的工作方法。

小区16个业主群里都有刘丽。发现居民在群里反映物业管理问题,如果物业公司工作人员迟迟未回复,她会主动回复并@物业公司工作人员;如果对方仍未回复,她会直接打电话要求对方必须回应。“不管能不能解决问题,他们不能装作没看到。”

小区面积大,总会出现问题。刘丽养成了“随手拍”的习惯。只要发现问题,她就马上拍下照片发到“锦绣银发志愿队”群里。这个群里除了志愿者和业委会成员外,还有物业公司相关负责人和物业项目负责人,目的就是让问题先内部消化,避免业主发现后投诉。

“我们社区有4个小区,这个小区是标杆。”锦绣长江社区党委书记张琪说,锦绣长江二期小区这几年发生了很大的变化,在居住环境、设施配套、居民满意度等方面成效显著,位居4个小区之首,去年还获得湖北省“美好家园”小区荣誉称号,刘丽功不可没。

市民投诉后城管执法人员上门督促 几十吨建筑垃圾一天清走

记者出击

长江日报讯(记者尹勤兵)4月3日,市民刘女士在武汉城市留言板反映,黄陂区盘龙城汉口北品牌服装城二期临街露天堆放几十吨垃圾,最高有一人多高,扬尘扰民长达半年。

刘女士说,这些垃圾具体位于盘龙城汉口北品牌服装城二期,靠近阳逻湾南路一侧临街地带。这些垃圾以建筑废料为主,里面还混杂着旧衣服等。“一刮风,沙子就往眼睛里钻。每次路过,我都要低头捂脸快走几步。”刘女士告诉长江日报记者,“这种现象持续了至少半年。今天清走一批垃圾,明天又堆了上来。”

8日,记者实地探访。品牌服装城二期其他地方商铺林立、光鲜亮丽。记者走到品牌服装城二期东侧地下车库入口上方位置时,“画风”突变:碎砖、

石膏板、编织袋、旧衣物混杂在一起,堆积成一座露天“垃圾山”;旁边不时有车辆和行人经过,有人掩面小跑通过。

记者找到市场运营中心。该中心相关负责人徐经理看完记者拍摄的现场视频后有点吃惊。他介绍,此处是市场指定的临时建筑垃圾堆放点。整个市场有1300家商户,这里是唯一的装修垃圾堆放点。“商户堆放建筑垃圾是支付了费用的。物业公司一直知情,也一直在清运垃圾。”徐经理说,最近两次,他们在晚上拉走了十几车垃圾。

9日,盘龙城城管执法中队相关负责人涂先生表示,尽管此处垃圾堆放点位于市场红线图内,但根据《武汉市市容环境卫生管理条例》规定,垃圾临时堆放点必须符合设置规范,做到日常管理到位。

“我们将上门责成市场管理方立即清运现有垃圾,同时按要求设置围挡和覆盖设施,杜绝扬尘扰民。”涂先生表示,下一步将加大日常监管力度,安排专人巡查,杜绝垃圾长期积压、露天乱堆现象回潮。

10日,涂先生向记者反馈:“今天,我们督促他

们把建筑垃圾全部清理干净了,一点都没剩。”下一步,城管部门将督促物业公司用洒水车冲洗地面残留的污渍。

与此同时,城管部门要求市场方重新选址。“我们不会再让他们临街堆放建筑垃圾了。”涂先生表示,建筑垃圾以后将被统一转运至市场内部的专门垃圾池,予以规范管理。

公告

由我司负责施工的武汉市轨道交通新港线西延线余家头与地铁五号线连接通道工程,因地下管网复杂、施工区域受限等原因造成该工程不能按期完成,我司已向武汉市公安局交通管理局办理占道施工延期申请,现需延期至2026年12月30日。不便之处,敬请谅解。

中铁十四局集团有限公司
武汉市轨道交通新港线西延线工程土建工程(北洋桥站一二七路站部分)第三标段项目经理部
2026年4月14日



敢为人先 追求卓越

