

长江日报记者实探武汉首个原拆原建项目—— 新小区老邻居，处处都是“人情味”

■长江日报记者张衡 郝天娇 通讯员陈立峰

一栋32层的住宅楼矗立在青山区新沟桥街道冶金大道上，白色铝合金型材外立面，在阳光倾泻之下，泛出细腻柔和的金属光泽，这里是武汉首个原拆原建项目。日前，长江日报记者走入这里，实探居民居住情况。

63岁居民张玉兰和丈夫胡世强走进小区，与进进出出的居民彼此寒暄，显得十分娴熟。三年前，同一块土地上，张玉兰夫妻还住在一栋“超期服役”四层老楼的二楼。雨天时，他们一家上厕所还得撑伞防漏水。

自拆旧房盖新楼，青山区新沟桥街道科苑社区21街坊134户居民自发申请组建联合社，启动危旧房合作化改造。随着四栋危房老楼变为历史照片，张玉兰也盼来了属于自己的新生活。

“新小区里还是原来的老邻居，”张玉兰言语间满是欣慰。她与老街坊的邻里情在崭新楼宇间延续下来。

人情味满满的新小区 “把钥匙交给邻居，我很放心”

安欣·幸福里小区楼下绿化带里，沉甸甸的香泡果垂在树梢，青绿的果子下方蓝雪花、月季、百子莲繁花盛开。

张玉兰与丈夫胡世强走进这个交房仅8个月的新小区。路上，他们遇上已入住的老街坊龚伟清：“我都住进来四个多月了，你俩每天都来，计划什么时候搬进来？”

“下个月搬，孙女天天问她爷爷，什么时候可以住她的新房间，心心念念着呢。”张玉兰说。一旁的胡世强接过话茬：“马上搬，还是跟老哥住上下楼，互相照应，热热闹闹。”

张玉兰夫妻的新房位于小区22楼，套内面积85平方米。推开门，新空调、新电视、新家具，屋里处处透着新气象。一间卧室里，粉色墙漆、粉色窗帘，柜子上贴满了猫咪贴纸，她笑着解释：“这就是孙女的房间，房间怎么装饰，小姑娘花了不少心思。”

17楼架空层，面积655平方米、层高5米，是张玉兰最满意的空间。张玉兰和居民们正在筹划对其进行改造，大家讨论设计老年活动室、书画室、议事厅、亲子互动区及新旧貌展示区。

“以前咱们住的院子，楼间距10米都没有，哪有什么活动空间。现在可以给小朋友放滑梯，给老朋友放乒乓球桌、台球桌。”张玉兰一边说，双手一边比画。

张玉兰时常感慨，时间过得可真快。她记得，2024年的春天，她搬家时，龚伟清、缪伟等老街坊都来给她帮忙，大家相互拥抱，万般不舍。如今，老街坊都已经顺利入住，她也计划9月份就搬回来，与大伙原地做起“老邻居”。

数日前，缪伟要去外地女儿家住上一段时间，便将房门钥匙委托给龚伟清。“楼上楼下已住进来的老街坊都拍着胸脯跟我说，让我放心去，家里开门窗通风，绿植浇水，他们负责。”

“把钥匙交给他们，我很放心。”缪伟说。

134户居民原地住新房 住面积均有所增加

“你好小乔，请开窗帘。”87岁居民彭运东话音刚落，卧室的智能窗帘便缓缓向两侧拉开，夕阳顺着窗沿漫进屋内，洒在地板上。彭运东竖起大拇指感慨地说，“我还装了智能马桶、智能饮水机，现在科技真先进。”

彭运东的新房套内面积72平方米，较之前21街坊的老房子面积多了不到一平方米，从危房到精装新房只交了7000多元面积差价。

时间回到2年前，彭运东所居住的21街坊，4栋房屋中有两栋居民楼建成于1957年，最晚的一栋居民楼建成于1974年，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。

若给房子动“大手术”整体修缮，算上维修基金，每户居民还要自掏20万元。这样既无法根除老房子结构老化顽疾，居民也无力承担高额费用。如若房屋征收，该区域不在征收拆迁范围，且小区面积小，土地利用率低。

2023年，湖北省试点“住宅合作社”危旧房改造。当年7月，青山区将该地块确定为危旧房合作化改造试点。原拆重建，作为首个吃螃蟹的群体，21街坊的居民不得不面对一串问题：“谁来设计和建设房子”“房子建一半会不会烂尾”……

为此，青山区请来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。

“小区原有的30多种户型，按照居民尽量能够少出钱、面积能够就近匹配的原则，我们设计出了7种户型，面积最小的是套内面积为33平方米，最大为95平方米。”吴晨以最小户型举例，一室一厅的户型结构，仍打造了全屋收纳体系，卫生间干湿分离，按政策提高阳台的面积占比，“这种户型南北通透，在商品房市场几乎不可能，但在青山实现了”。

户型设计居民投票、代建企业居民选、改造基金居民监督。街道提供过渡房源140余套，由居民选举出的危旧房合作改造联合社理事会成为第一批集中签约腾退，给群众吃下“定心丸”。短短四个半月，134户签约腾退旧房工作全部完成。

2024年7月13日，21街坊“住宅合作社”项目开工。当天上午，张玉兰在自家老屋原址拍下了一张桩机施工的照片，作为纪念。

2025年12月27日，21街坊危旧房合作化改造项目正式交付，134户居民拿到新房钥匙，较原合同工期提前了171天。

“所有住户的住房面积都有所增加，户均只出10万元左右。”新沟桥街道科苑社区党委书记、合作社会长刘英介绍，最多的住户补了70多万元，面积增加60多平方米，最少的只补了1000多元。

居民实质性参与决策 让“人情味”从图纸走进生活

青山区21街坊通过组建联合社、民主决策、总建筑师制、共建共管等方式实现了新时代“住宅合作社”的新模式，成功解决了C级危房的安全问题，居民自主更新、原拆重建，已成为武汉市乃至湖北省老旧小区改造的“样本”。

资金上，青山区创新了“居民出一点、政府补一点、企业让一点”的模式——项目总成本约3亿元，前期由代建方垫资，后期通过市场运作达到资金平衡。240套住宅中的134套用于原居民安置，106套用于市场化销售，以实现资金自平衡。

土地上，居民联合社作为交易主体成功摘牌并签订土地出让合同。实现危旧房合作化改造居民自己拿地。

居民的工作上，一支10多人的队伍白天摸排、晚上入户，不谈话、将心比心，热心帮扶，6名党员率先签约，5个月全部完成。

手续办理上，青山区推动流程再造，实现了“五证同发”，审批周期大幅压缩。

“21街坊项目最值得关注的，是它探索出一条让居民实质性参与决策的路径。”项目总建筑师吴晨表示，改造方案的专业性与居民实际需求之间的脱节，是全国老旧小区改造普遍面临的难题。21街坊提供了一个解法，“总建筑师团队长期驻场、反复入户，用专业能力把居民的生活诉求翻译成设计方案”。

安欣·幸福里小区完整保留了21街坊134户的社区居住模式及老邻居们的人情味。不仅原来的老邻居仍然在一起，还通过新建商品房引入了年轻家庭。吴晨说，“这种人居场所的营造构建，实现了我们最早提出的‘居民共生、文化共生、建筑共生’的设计理念，体现了‘人民城市’价值的根本遵循。”

“对全国同类项目而言，青山21街坊项目探索的价值在于它证明了一件事：当民意表达了制度化的通道，设计方案自然会更贴近人的生活。”吴晨说。



更新后的21街坊。

长江日报记者胡冬冬 摄



21街坊有了新名字“安欣·幸福里”。

长江日报记者胡冬冬 摄



科苑社区党委书记刘英(左一)向居民征集17楼架空层改造建议。

长江日报记者胡冬冬 摄

闲置地建起农文旅乐园

老屋“醒”了，日子“兴”了



位于蔡甸区大集街道黄虎村的“知音童谷”。

长江日报讯(记者陶常宁 通讯员严娟娟 范丹 熊思羽)白墙黛瓦，草木葱茏，研学课堂里传出孩子们的笑语，星空露营地的篝火映亮了夜空……漫步在武汉蔡甸区大集街道黄虎村的“知音童谷”，很难想象，这片占地140余亩的农文旅微度假乐园，几个月前还是片让人头疼的闲置地块。

“以前这里房屋破旧、杂草遍地，晴天一身灰，雨天一身泥。”黄虎村6组村民金作爽指着眼前平整的沥青路感慨万千。那时，这里大片土地撂荒，周边村民改造居住环境的呼声十分强烈。

为了啃下这块“硬骨头”，蔡甸区城市管理执法局主动牵头，联动大集街道办事处、武汉农业集团以及区资建、文旅等部门，依托国企联村共建平台，打响了一场环境整治战。

“大家集中清运了垃圾，把乱停的车辆规范归置。”大集街道综合执法中心副队长张奇志回忆起当时的场景，“我们还对老旧农房修缮改造提供指导，从头到尾盯着项目，把泥巴路变成了沥青路，管线入了地，路灯也亮起来了。”

环境治好了，更要让好风景变成好“钱景”。在多部门统筹下，这里创新采用“土地租赁+集体经营性建设用地入市”的“双轨”模式，这也是武汉市首宗集体经营性建设用地入市试点。破旧老屋被改造成

了研学体验馆，荒地变身成了拥有乐学、畅飨、雅集、悠宿、星露营五大功能组团的文旅乐园。

“今年园区完成了提档升级，主推一价全包的新模式，今年3月到6月，接单量就达到了2万多人次！”“知音童谷”运营经理代妙妮笑着说，项目运营时间不长，但企业对投资回报充满信心，“我们坚持靠产业养护环境，用赚来的钱反哺村容村貌提升，这就成了一个良性循环。”

产业活了，村民的腰包也鼓了。园区优先吸纳本地村民，已有15人实现家门口就业。每逢举办活动，金作爽还能在园区里有序摆摊，卖些自家种的莲子、柑橘。“不仅环境变美了，大家还能在家门口挣到钱，这日子过去想都不敢想！”金作爽笑得合不拢嘴。

蔡甸区城管执法局还指导园区建立了“国企+村集体”的常态化管护机制，把卫生保洁、绿化养护纳入网格化管理。黄虎村村委会干部万文虎也透露，村里正准备把这套经验复制到其他村湾，探索村民房屋入股等新模式，让大家都参与进来。

“环境整治绝不是简单扫干净，更得做好治后的文章。”蔡甸区城管执法局相关负责人表示，未来将继续把环境治理与闲置资源活化结合起来，用精细化的城市管理，让更多乡村的“沉睡地”变成富民的“聚宝盆”。

长江日报讯(记者郭可滢 通讯员余后梁 梅磊 刘林)8月23日，滨江天街旷野公园“落日微醺市集2.0”落幕，持续5天的活动吸引市民在草坪上听音乐、逛市集、享受夏夜休闲时光。随着城市更新

的步伐，武汉公园也在不断更新中，满足市民多种生活想象。

在武汉，伴随公园的功能提升，公园也从单一的绿色空间，延伸出与社区、商业、片区相连的更多可能。

长江日报记者走访荷光润璟公园、滨江天街旷野公园、长江新区麓客岛时发现，武汉正通过城市更新，让公园从“增加绿量”走向“激活生活”。

新建成开放的荷光润璟公园位于光谷荷叶山社区东侧，北至珞喻东路、西至光谷一路、南至荷叶山路、东至三环线。

沿着园路走进绿荫，5岁的铭铭正在沙坑里玩耍，妈妈刘女士坐在一旁休息。“以前周末带孩子，总要专门开车找地方，现在下楼就能玩。”

刘女士说，改造前，这里部分空间闲置，居民休闲选择有限。如今，儿童活动区、运动场、高架桥下空间被重新利用，沿线还引入MANNER咖啡、肯德基等生活业态。

“更新，不是简单增加绿化，而是通过公园把零散空间和居民生活重新连接起来。”东湖高新区园林科相关负责人介绍，荷光润璟公园围绕存量空间盘活，将儿童游乐、自然教育、运动、商业休闲等功能融入其中。

从社区公园到商业公园，绿色空间也正在改变市民休闲方式。

1500平方米水环大草坪、绿荫空间提供纳凉休憩场所。今年夏天，“落日微醺市集2.0”进一步激活公园夜间场景。

市集自七夕当日开市，持续5天，邀约超40家品牌入驻，覆盖精酿、小食、特色调酒等多类业态。每晚，现场还有不同风格的乐队演出，从浪漫情歌到热情摇滚，再到舒缓的布鲁斯音乐，为市民带来夏夜休闲新体验。活动期间，每晚吸引超万人次客流。

这个夏天，长江新区麓客岛因音乐活动、水上派对受到关注。在音乐节现场，舞台顺着草坪和湖岸自然展开，游客可以坐在草地上听歌，也可以参与乐器互动；在“水上派对”活动中，水枪巡游、互动玩水、皮划艇等30多种玩法，把湖面、草坪都变成了游玩空间。

有人带着孩子去动物农场体验喂养，有年轻人在湖边露营、拍照，也有人在餐饮空间享受悠闲时光。这里没有单一的活动场地，而是将自然环境、休闲设施和商业配套融合在一起，让游客从“参加一场活动”变成“度过一天休闲时光”。

依托约2000亩公园水系打造的麓客岛，正在成为长江新区新的公共生活空间。活动带来人流，而生态空间和多元体验则让游客愿意停留更久。

武汉市园林和林业局公园处相关负责人表示，随着城市更新不断推进，公园绿地功能可以更加丰富。在保持公共属性的基础上，欢迎结合实际需求引入更多业态和新场景，探索可持续运营模式，也鼓励专业机构、社会资本参与公园运营，让更多绿色空间既好看、又好玩，更好融入市民日常生活。

武汉公园更新满足多种生活想象

遛娃喝咖啡 上岛听音乐



麓客岛“Fjaka音乐生活节”吸引众多游客参加。