

老城焕新记

咸宁危旧房改造里的民生温度

初冬的鄂南,暖阳透过脚手架的缝隙,洒在咸宁市咸安区红仓库小区的建设工地上。68岁的朱大妈站在即将封顶的楼前,望着自己未来的家,眼里闪着光:“我家那30平方米的老破小,马上就要换成85平方米的新房了!”在她身前,一座宜居新家园正拔地而起。

这一幕,是咸宁市全力推进危旧房改造的生动缩影,更是湖北省深化城市更新、践行“人民城市”理念的鲜活注脚。截至目前,咸宁市咸安区兴达小区和红仓库小区、崇阳县黄金山片区、通山县老饮食服务公司小区、以及通城县旭红四巷片区等5个项目已动工,改造总面积达34416平方米,累计惠及居民201户。

共建共治 多维攻坚破难题

1“双委托”模式凝聚共建合力

建于1952年的红仓库小区,前身为永安粮管所旧址。小区共有68户居民,其房屋却涉及出让房、划拨房、商业门面、协议平房等复杂产权形态。

改造启动后,咸安区创新推出“双委托”机制——由居民联合社委托街道办事处作为实施主体与居民签订改造协议,再由街道委托专业代建单位具体承建。

咸安区住建局危旧改专班袁哲介绍:“街道办事处的参与既化解了居民信任难题,又避免了代建单位与群众直接沟通可能产生的矛盾,为‘共建共治’筑牢了制度根基。”

“怎么改由老百姓说了算,”袁哲说,“我们通过入户调研、对接规划设计分析主流户型、多轮征求意见,最终选定了居民最认可的方案。”经过民意调查、设计遴选等环节,最终确定85平方米和125平方米两种南北通透户型,设计方案前后修改19版。

2产权突破降低群众成本

针对土地供应流程长、产权归属顾虑多等问题,咸宁创新探索“土地性质不变、产权弹性过渡”实施路径。在土地供应环节,通过简化招拍

挂与净地出让流程,节省建设周期约30%,降低开发成本近1000元/平方米;在产权办理环节,允许居民补缴价款获得完全产权,并自主选择保留划拨或转为出让性质,从根本上消除权属隐患。

兴达小区位于咸安区交通路,这个始建于20世纪60年代的厂区宿舍,曾因房屋渗漏、结构老化让居民苦不堪言。被纳入危旧房改造的8号、10号楼共涉及42户居民,占地约5.2亩,老旧房屋面积约5749平方米。项目采用“原址拆除重建”模式,拟新建2栋住宅楼,层高设计为3米,规划80平方米、120平方米两种户型,全力对标住建部提倡的“好房子”建设标准。

兴达小区的肖师傅是地地道道的“厂二代”,原先住在10号楼2层68.5平方米的老房子里。“有一年下大雪房梁都快塌了,全家只能借住亲戚家。”如今他选定80平方米的新房,脸上洋溢着幸福的笑容。70多岁的曾阿姨是厂里的老职工家属,与孙女同住1楼70平方米的房子,“1楼潮湿又晒不到太阳。”现在她选择5楼125平方米的大户型,“一家人总算能住上宽敞明亮的好房子了。”

截至2025年11月4日,兴达小区8号楼已完成主体结构封顶,预计2026年春节前部分居民可入住新房;10号楼正推进基础梁施工,计划2026年春节前完成主体建设。

3资金平衡实现可持续运营

咸宁打破传统“开发销售”路径依赖,创新推行“持有运营”新模式——由区属国企持有改造后新增的商业与住宅资产,通过房产融资和租金收益实现项目资金平衡与可持续发展。

在红仓库小区改造项目中,国企咸安区经发集团自持部分资产,同步嵌入养老、托育等民生服务功能,将服务收益内部化,形成“资产增值+服务创收”的良性循环。“我们算的是大账、长远账。”项目负责人表示,这一模式既避免了短期销售对市场的冲击,又实现了国企长效收益与社区服务精准供给的双赢。

温情解危 以“勤”化“难”久为功

危旧房改造之难,首在群众思想动员,而在咸宁,这个“难”字被基层干部的“勤”字化解。

“有时遇到不理解的住户,要上门跑30多次,甚至蹲守在住户家中。”咸安区温泉街道桂花路社区党委书记刘倩深有感触地说。他们在兴达小区成立改造联合社,从入户调查、意愿摸底、户型确认到签订意向书,全程通过联合社推进;针对在外地上班的住户,还主动送意向书上门,协助居民打包搬家。项目动工后,居民更自发前来“监工”,真正实现了“共同缔造”。

红仓库小区一楼门面清退时,单亲妈妈张女士犯了难——她租的档口刚花10万元装修,批发的小商品大量积压。社区工作人员不仅耐心做疏导工作,还自发组织购买店里的商品,最大限度减少她的损失。

“先做干部工作,再做群众工作”的模式成效显著。咸安区组织专班先为干部算清“经济账、生活账、安全账”,让干部成为政策“明白人”“宣传员”;再通过干部带头宣讲、答疑解惑,帮助群众算好自家账。

通山县双泉社区的老饮食服务公司项目,建成于1987年,每层4户共3层,建筑面积812平方米,经鉴定为D级危房。该项目自启动入户动员至房屋拆除仅用时25天。

通山县住建局房产事务中心主任袁斌介绍,危旧改工作之所以能有序高效推进,离不开领导的高度重视:该县成立由县委书记、县长任组长的指挥部,累计召开专题会议30余次,开展现场调研20余次;13个部门协同联动,相关负责人各领其责,成功化解规划审批、税费减免、资金平衡等9类重难点问题。

改造后的老饮食服务公司项目设计为6层,优化了排水排污系统,增设了停车场。住户焦元华去年刚花10万元装修房屋准备出租,起初对改造有顾虑。经过工作人员30多次上门沟通,同时按规定给予适当补偿,焦元华最终签字同意。“现在想通了,旧房变新房,产权更清晰,值!”他谈及改造

满脸笑意。

翻开厚厚的台账资料,每次会议要点、群众反映的问题都记录清晰;墙上张贴的责任清单,明确标注任务、责任单位和完成时限;拆迁户包保一览表上,12户居民的家庭情况、新房需求、签约进度等一目了然。据悉,通山县2025年启动的另一项目——原印刷厂危旧房改造,涉及居民33户,目前已全部成功签约,腾退工作也已接近尾声。

人民至上 着力痛点办实事

那些建于20世纪的老旧房屋,既是城市发展的见证者,也逐渐成为困扰居民生活的痛点。经排查,咸宁市现有建成年限40年以上的城镇老旧住房30305套、建筑面积约293万平方米,普遍存在安全隐患突出、配套设施缺失、居住环境较差等问题。

“绝不能让群众住在危房里担惊受怕!”2025年初,咸宁市政府召开全市城镇危旧房改造工作推进会,印发《咸宁市城镇危旧房改造试点工作方案》,要求迅速启动试点、总结经验、推广铺开。

咸安区7月率先实现试点突破,8月全市危旧房改造扩面工作推进会召开,建立“月半一调度、一专报”推进机制,形成比学赶超的浓厚氛围。

在政策设计上,咸宁始终站在群众立场算细账、办实事。允许居民参照房改政策,自行补缴30%购房款,将70%有限产权过渡到100%,办理不动产证可自主选择出让或划拨。制定了换购政策,原拆原建面积换购价格不超过800元/平方米,超出部分面积分别享受10平方米以内7折、10-20平方米以内8折、20-30平方米以内9折的购买优惠,对唯一住房家庭临时提供公租房用于过渡,鼓励银行向居民发放低息贷款,财政按照50%进行贴息支持。

按照“不予不取、自求平衡、封闭运行”原则,采取“居民出一部分+企业投一部分+政策补一部分”的资金平衡策略。市级层面出台涵盖规划优化、土地保障、产权确认、税费减免等9条配套政策,为项目推进提供强力支撑。

(来源:湖北省住房和城乡建设厅)

筑牢小区消防安全防线
城区开展物业领域冬春防火行动

本报讯(记者 黄兰芬 通讯员 杜春宝 吴玲)12月12日下午,市住新局联合咸安区消防救援大队,组织召开市城区物业领域冬春火灾隐患排查“百日行动”专题部署暨培训会,进一步压实物业服务企业安全主体责任。市城区三个街道及80余家物业服务企业相关负责人参会。

会议上,大家集中观看了火灾警示教育片,咸安区消防救援大队专家围绕高层建筑消防安全防范开展专题培训。三个街道就扎实推进“百日行动”作表态发言。市住新局对下一阶段住宅小区高层建筑火灾隐患排查“百日行动”提出明确要求。

会后,全体参会人员赴同惠上和城项目,实地开展高层建筑火灾应急处置实操演练。各物业企业相关负责人还参观该项目物业管理区域,重点学习其在消防设施日常维护、消防通



道管理及消防安全标准化建设等方面的先进经验。

此次活动通过“会议部署+实战演练+现场观摩”相结合的方式,有力提升了物业服务企业的消防安全意识和应急处置能力,为进一步筑牢市城区住宅小区消防安全屏障奠定了坚实基础。



城区盘泗洲桥月底完成改造

12月15日,记者见到,城区盘泗洲桥综合改造工程进入尾声。据现场施工人员介绍,盘泗洲桥将于本月底完成改造。

此次将对盘泗洲桥进行全面改造升级。比如:桥面铺装重做、铰缝混凝土灌注;开展空心板裂缝、露筋、渗水等病害专项处理;更新桥梁附属设施,增设亮化设施,过桥管线统一归整。

改造完成后,将显著提高桥梁通行能力与行车舒适度,为周边交通提供更强保障。

(记者 黄兰芬 通讯员 梁珊)