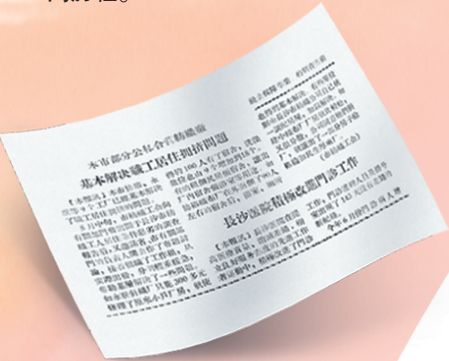


●长沙晚报全媒体记者 刘嘉

一城烟火，栖居为根；一纸笔墨，见证峥嵘。

人居福祉，是丈量城市发展最温情的标尺，亦是映照时代民生最真切缩影。七十载墨香赓续，七十载星城蝶变。从旧时代斗室蜗居、栖身难求，到新时代安居无忧、优居乐民，《长沙晚报》以纸为卷、以笔为证，忠实镌刻长沙人居迭代的每一步足迹，完整记录星城百姓从安身之所向幸福之家跨越的漫漫征程，见证一座山水之城民生提质、城市崛起、时代奋进的壮阔历程。



1956年7月11日《长沙日报》头版刊发《本市部分公私合营纺织厂基本解决职工居住拥挤问题》。

陋居维艰 房少人稠，栖身不易

1956年7月11日，创刊不久的《长沙日报》（《长沙晚报》前身）在头版刊发《本市部分公私合营纺织厂基本解决职工居住拥挤问题》。报道提到，裕协、永联等9家纺织工厂因地制宜，通过修缮旧厂房、承租民房、整合厂区房源调剂分配等举措，为近百名产业工人安顿好集体宿舍，厂区可供使用的洗浴位也从9处增至18处，细微变化里藏着当年改善职工居住条件的全部努力。

彼时的长沙，人均居住面积仅3.87平方米。一条小小的新闻背后，是整座城市“房少人多”的严峻现实。70年过去了，2026年，长沙市城镇居民人均住房面积已超40平方米。从“等国家分房”到自由选购商品房，从“筒子楼”到“好房子”，这是一部长沙人的安居变迁史，也是一座城市从站起来、富起来到强起来的生动注脚。

1956年9月17日，《长沙日报》4版刊登了当时市房地管理局负责人的访谈内容。他开门见山地指出：“目前本市的房屋问题是相当严重的，主要是房屋缺少，需要量大，不能适应客观的需要。这是旧长沙遗留下来的严重问题之一。”

回望新中国成立初期长沙的住房状况，一组历史数据足以窥见当时民生之艰，对比今昔更显冲击。

1953年，长沙居民人均居住面积仅有3.87平方米。彼时城内77%以上房屋属竹木结构低矮建筑，以杉木皮为屋面、木板为外墙、竹篾糊泥为内壁的简易棚屋，总面积逾10万平方米。行路泥泞坎坷，排水系统常年淤塞，生活饮用水缺乏安全保障，夜间照明昏暗匮乏，四大民生短板交织，构成了旧长沙百姓艰难的居住日常。

即便到了1957年，长沙城镇居民人均住房使用面积也仅有4.37平方米。此后很长一段时期，这一数值始终在4.5平方米上下徘徊。

彼时住房供给遵循“等、靠、要”的模式：等待国家统一划拨住房、依托单位统筹兴建住宅、向工作单位申请分配房源。住房资源极度紧缺，但凡能分到一处居所，即便仅有十余平方米，于一户人家而言亦是莫大幸事。

1956年10月1日《长沙日报》2版刊发《长沙，起了多么大的变化》，文中记载，彼时城区建成区面积从原先6平方公里拓展至18平方公里，城区人口由38万激增至61万有余。城市人口持续扩容，但当时住宅建设的供给速度却滞后于居住需求。



2025年12月10日，长沙晚报头版刊发《城镇老旧小区改造惠及36.41万户居民》。

一纸笔墨伴星城，《长沙晚报》见证长沙人居从「蜗居」迈向「优居」 栖居焕新七十载 满城烟火万家安

长沙城市建设日新月异，一栋栋高楼拔地而起。均为长沙晚报全媒体记者 刘嘉 摄

筒楼烟火 斗室相依，冷暖共生

计划经济时期，长沙城市住宅以筒子楼为主流形制：狭长内廊贯通数十间单间，单人居住面积仅10余平方米，厨卫、洗漱空间均为多户共用。这类内廊式筒子楼普遍采光偏弱、通风不畅，居住舒适度极低。

那段拥挤逼仄的居住岁月，至今仍是一代老长沙难以磨灭的时代记忆。

今年74岁的姜老先生忆起往事，当年能分到两层筒子楼里一间住房，实属难得。当时的他是“工业学大庆班”班长，作为单位骨干享有分房加分优待，才得以安家。

湖南搪瓷厂退休职工熊泽平自1954年进厂，将大半辈子奉献给了单位，全家六口一度也都挤在

30平方米的筒子楼里。

回望住房发展脉络，改革开放前夕，省内城镇居民居住条件一度不升反降：1949年全省城镇居民人均居住面积4.5平方米，至1978年回落至3.9平方米；同年长沙城镇居民人均居住面积仅3.97平方米。

几代同堂蜗居斗室、人均居住空间极度紧缺，是那个年代最真实的民生图景。

狭小单间身兼客厅、卧房、餐厅多重功用，承载一家人全部日常。每到饭点，整条长廊炊烟四起，各家支起灶台烹煮饭菜，油烟弥漫、人声交织。居所虽局促拥挤，但也氤氲着独属于旧时光的烟火暖意与邻里温情。

破局启新 房改破冰，观念革新

1980年，长沙城镇居民人均住房使用面积仅7.67平方米。相较1957年虽略有抬升，但依旧难以承载寻常百姓对安居居所的基本期盼。

一场关乎万家安居的深刻变革，自此拉开序幕。

同年4月，邓小平同志提出推进住房商品化改革的发展思路，全国住房制度改革由此破冰启程，长沙亦紧随时代浪潮稳步探索。

1984年，经湖南省政府批复同意，全省选定长沙、衡阳、津市三地试点建设商品房，规划新建住宅500套。9月，湖南首栋商品住宅落成，35套房源面向社会公开售卖，每套建筑面积38平方米，标准配置一室一厅一厨一卫。

这场早期改革试水，让“房屋可上市交易”这一全新观念，悄然植根于市民心中，打破了住房只能由单位分配的固有认知。

1988年，是长沙住房制度改革的关键转折点。

2月25日，国务院印发《关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案》，明确自当年

起，分阶段、分批次在全国城镇铺开房改工作。

3月10日，《长沙晚报》全文刊发这份顶层设计文件；5月26日，报纸头版重磅报道，长沙市住房制度改革领导小组正式挂牌成立，本地房改工作迈入系统化推进阶段。

1991年10月，《长沙市住房制度改革实施方案》正式出台，并于1992年元旦落地实施。

政策红利持续释放，1992年全市批准成立各类房地产开发企业134家，次年行业规模迎来爆发式增长，企业数量骤增至317家。城市遍地拔地而起的新式商品房，承载起无数市民拥有专属居所的美好憧憬。

1993年6月24日，《长沙晚报》头版刊发《市府首次颁发房屋产权证书》，记录下城市住房发展里程碑时刻：市政府为全市76家单位、合计1107栋房屋统一核发房屋所有权证。

一纸产权凭证，完成了居住观念的根本性重塑，住房不再是依附单位的公有资产，而是真正属于个人的私有财产，“家”的内涵自此完成历史性蝶变。

制度更迭 告别分房，置业自主

1998年，堪称中国住房制度改革进程中的一道“分水岭”。

当年7月，国务院印发《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》，明确自下半年起全面终止住房实物分配，稳步推行住房分配货币化改革，延续近四十载的福利分房时代就此落下帷幕。

早在当年1月17日，《长沙晚报》便于头版刊发深度报道《走住房制度改革必由之路——我市将试行住房货币化分配》，提前释放长沙房改改革信号。文中明确，实施住房货币化分配后，机关企事业单位不再动用财政资金新建、购置住房无偿分配职工，转而依据职级、工龄等标准发放住房补贴，以市场化、货币化方式替代传统福利分配模式。

紧随国家顶层决策部署，湖南于1998年12月31日全面落地中央房改政策，福利实物分房正式退出历史舞台。

长沙市住房制度改革领导小组办公室明确表示，自1998年12月31日起，全市全面停止实物福利分房；

1999年1月1日，长沙与全国同步迈入住房货币分配

全新阶段。

于千军万户而言，1998年是镌刻时代记忆的关键节点。依靠单位分配住房的旧模式彻底成为过往，自主置业自此成为每个家庭绕不开的民生议题。

中建五局职工子弟张金玉的亲身经历，正是一代人居住变迁的生动缩影。她回忆，年少时父母带着她老是搬家，筒子楼、集体大院、公共厨卫与公共澡堂，是彼时城镇居民最普遍的居住图景。后来家里分得一套不足50平方米的两居室，终于拥有独立厨卫，全家为此欣喜不已，搬家前夕彻夜难掩期待。而1998年房改之后，她可以“买自己想买的房子了，不管是大小、户型，还是区域、配套，都可以自主选择”。

房改浪潮同步带动长沙安居（广厦）工程提速提质。

1995年至1998年间，全市经济适用房开工总建筑面积近400万平方米，累计完成投资逾22亿元，惠及五万余户家庭乔迁新居。城市人居水平实现显著跃升，城镇居民人均居住面积从1990年的6.84平方米增长至1998年的8.2平方米。

凭借扎实亮眼的建设成效，长沙在1998年获国家四部委联合授予“国家安居工程实施先进城市”称号。

人居迭代大事记

- 1956年
私房改造启动，住房全面公有化
- 1978年
房改序幕正式拉开，奋斗目标：到1985年城市人均居住面积达5平米
- 1980年
住房商品化政策正式确立
- 1991年
全国房改全面起步
- 1998年
福利分房时代终结，住房全面进入商品化时代
- 2002年
土地“招拍挂”方式正式确立，推动了地价和房价持续上涨
- 2007年
首次明确加强保障性住房建设，廉租房被明确为住房保障的重点
- 2016年
提出坚持“房住不炒”的定位
- 2023年-2026年
“好房子”时代到来，明确要“因城施策控增量、去库存、优供给”

提质跨越 有屋安居，万象焕新

迈入21世纪，长沙人居环境实现跨越式蜕变，住房业态迭代升级、多元并举，群众住房品质迎来根本性跃升。

钢筋混凝土结构住宅成为市场主流，独栋住宅、高层商品住宅、商住综合体等建筑形态遍地铺开；大平层、LOFT公寓、花园洋房、特色别墅等改善型住宅走入寻常百姓家。住宅配套体系同步提质完善，商业、教育、医疗等便民资源均衡落地，现代化住宅小区逐步蜕变为配套完备、环境宜居、功能齐全的城市基础生活单元。

住房保障体系持续健全，安居兜底网越织越密。2025年，长沙全年累计筹集保障性住房5359套，其中公租房465套、保障性租赁住房4894套；发放租赁补贴4103户、补贴资金1460万元。目前，已为2.74万户家庭发放经济适用房货币补贴20.6亿元，数以万计住房困难群众依托保障性安居工程

圆安居之梦。

2014年以来，市委、市政府抢抓国家加大对棚户区改造工作支持力度的机遇，在全市启动新一轮棚户区改造。2014年至2023年，全市共完成棚户区改造约15.6万户，完成改造面积约2096万平方米，完成投资约1410亿元。

“市级统筹、四增两减、有机棚改、货币安置”等创新思路在全国形成“长沙棚改”的经验模式。2016年，长沙棚改工作在全国棚改工作会议上获通报表扬。2018年10月、11月，长沙棚改经验分别在《2018年国务院大督查专刊第152期》《国务院办公厅关于对国务院第五次大督查发现的典型经验做法给予表扬的通报》予以通报表扬。

2019年以来，累计改造2336个城镇老旧小区，惠及36.41万户居民。曾经破败陈旧的筒子楼、老式职工宿舍，经过系统性更新重焕生机，老城人居面貌焕然一新。



近年来，长沙市坚持“好房子”理念，配套完善系列建设标准，推出众多深受市场喜爱的好产品。

匠心筑品 从有向好，优居致远

当城镇居民人均住房建筑面积突破40平方米大关，长沙市民的居住诉求已然完成迭代，从“住有所居”转向更深层次的时代追问：如何实现“住有优居”？

2023年1月，全国住房和城乡建设工作会议首次提出，要着力提升住房综合品质，为群众建造品质过硬的“好房子”。同年6月，住建部正式明晰“好房子”建设导向，宣告住房发展正式从解决“有没有”的增量阶段，迈向追求“好不好”的提质新阶段。

2024年，“好房子”被划定绿色、低碳、智能、安全四大特征。至2025年，“建设好房子”首次写入《政府工作报告》，明确提出“推动建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子”。

紧跟国家顶层部署，长沙迅速落地配套举措，主动先行示范。2024年4月18日，我市印发《优化房地产开发项目规划管理若干措施》，通过优化公摊核算规则，助力低公摊、“零公摊”优质住宅加快面市。

据悉，2025年上半年，长沙内五区新房供应中，执行新规优化户型的项目占比达47%，相关产品成规模

更是传统户型的3.5倍。

近年来，长沙市住房和城乡建设局坚持“好房子”理念，配套完善系列建设标准，以科技创新为抓手，推动新型建材、先进工艺、数字技术在“好房子”建设中融合集成、落地应用。

在新建住宅提质升级的同时，老旧小区改造仍在持续推进。

开福区新河街道华夏路社区枫林小区6号楼曾是无独立厨卫、基础设施匮乏的D级危旧筒子楼，经系统性改造后，厨卫独立、天然气全线上户，老旧楼栋蝶变为整洁宜居的新式住宅，19户居民欢聚一堂，以饺子宴共贺安居新程。

从方寸“蜗居”安身，到万家“安居”乐业，再到全城“优居”提质，人居迭代的蜕变之路，《长沙晚报》与星城相伴同行七十载。如今长沙已连续18年荣膺“中国最具幸福感城市”，百姓居所舒适宜居，城市生态温润可人。这份宜居幸福的底色，沉淀着几代长沙人接续奋斗的汗水，镌刻着城市日新月异的成长脉络，更映照出时代蓬勃向前、民生不断向好的壮阔征程。