

今年春节后,黄浦区老城厢乔家路 地块传来旧改征收的消息

14m²小屋里 拎马桶 的人终于等到了阳光

老小旧远

午后的阳光透过阳台,照在87岁的张老太身上,她舒服地靠在椅背上,眼睛笑成了月牙。66岁的老秦卷起母亲的裤脚,让她的双腿多享受点“日光浴”。老人近脚踝处乌青色的血管凸起,肿得像树干一样粗大。“是脉管炎,医生说,要避免阴暗潮湿,多晒太阳。”

老秦过去住的房子,一年四季见不到太阳,他只能抽空找阳光明媚的日子,推着母亲到马路边坐坐。“现在总算好了,阳光终于等到了!”老秦这句话一语双关。对于和他一样居住在黄浦区乔家路地块的数千户居民来说,今年春节后传来的旧改征收消息,就像一缕阳光照进心田,让希望的种子重新发芽。

老秦回忆,政策咨询那天,拎了几十年马桶,盼了几十年旧改的老城厢居民们把现场围得水泄不通,大家说得最多的一句就是:“阳光终于等到了!”

浴室“小道消息”

“乔家路地块要拆迁了。”今年春节前,老秦在大众浴室洗澡时听到这个消息,激动得就像快溺水的人抓到一根木头,急忙上前问个究竟。随后他匆匆穿好衣服,走出浴室就给家人打电话。

这个消息,自己究竟盼了多少年?老秦记不清了。那间14平方米的小屋,他已经住了66年。从呱呱坠地,到华发满头。

房屋破旧,空间逼仄,没有洗澡间,每天倒马桶,一年四季不见阳光……老秦夫妻和87岁的老母亲、37岁的残疾女儿住在里面,心情也像房间一样灰暗。

“如果不是总书记想着我们,这恐怕还没这么快!”性格内向的老秦平时话不多,但每次讲起那段“转了几手”的消息,他马上就会兴奋起来,仿佛身在现场一样,说得活灵活现:“去年11月,习大大站在上海中心118层,指着阿拉这片红色屋顶的老城厢,问起拎马桶的人还有多少……”

老秦说,本来以为这辈子就这样了,没想到一把年纪又有了盼头。

“总算搬出去了”

昨天下午,老秦抽空回了老宅一趟。

走在光启南路上,已搬离老城厢1个多月的他心情不错。“这条路原本叫阜民路,和富民路听起来差不多,所以后来改成叫光启南路。”你看,那就是粹园,爱因斯坦在里面住过。”这边的房子好多都是解放前就有的,听说



黄浦区乔家路地块旧城区改建项目集体搬迁仪式

本报记者 张龙 摄

越难越要做

记者手记

潘高峰

穿的是西装,下面穿的是草鞋……”老人的话说得很形象。上海这样一座社会主义现代化国际大都市,高楼大厦建得越多,那些寒舍简屋就会显得越加扎眼。这是一片不能遗忘的土地,上面住着我们的父老乡亲。

老秦就是其中之一。今年初,据全市旧改任务最重的黄浦区统计,至少还有6.5万只“手拎马桶”仍在在使用。“拎马桶”只是一个指标,代表的是百姓生活的诸多不便。春节后乔家路地块征收政策咨询会上,一位白发苍苍的老阿姨说:“中华路外面都是高楼大厦,我们中华路西面巡道街,都是又破又旧的矮房子。他们说上面

还有清朝的……”

因为进行过一轮修缮,不少老房子外表很新,红漆与石灰的墙面相间,显得干净整洁,但实际居住条件并没有根本改善。对老城厢居民来说,改造是惠民实事,但对老百姓真正的期盼相去甚远。“说实话,当时就像一盆冷水浇在头上。”老秦承认,政府是为老百姓着想,但那次改造“让阿拉都觉得拆迁是没啥希望了。”

从写着“蕴经里”的门洞走进,老秦加快脚步在迷宫般的小弄堂里穿行,最后来到一间小屋前,门上的挂锁,长时间没有开启,锈住了,老秦找人借了把榔头才砸开。

推门进屋,一股霉味扑面而来。屋里光线很暗,屋子很小,没搬走的杂物堆在一旁,剩下的空间只够放下一张

床。“楼下我妈住,我们一家三口住楼上。”老秦艰难地爬上楼,上面的空间比下面还要小,站直身子几乎要碰到屋顶。“你算算,我今年多大年纪,就住了多少年。”老秦走了几步,口中嘟囔:“总算搬出去了。”

从青丝盼到白发

这间小屋是解放前老秦父亲攒钱从别人手里买下的,14平方米,5个兄弟姐妹都出生在这里。“后来成家了,一个个搬出去,就剩我和老娘。”1981年,为了结婚,老秦出钱翻建了一下,搭了个小阁楼算是婚房。

随着女儿越来越大,母亲也越来越老,住在这里诸多不便。“每天倒马桶还不算什么,最麻烦的是洗澡。”老秦走到门外,指着楼空的下水道说,

人怎么办?如果有正待入托的儿孙怎么办?如果有父母兄弟姐妹还住在需要拎马桶的老旧小区里怎么办?……多想这些,看问题的视角,解决问题的态度,就会不同。

上海的旧区改造进行到今天,留下的肯定都是最难答的题。但越难越要做,因为老百姓已经盼得太久等得太久。乔家路地块旧改征收的突破,说明做好民生工作,也需要始终贯穿改革创新的精神和方法,调查各方力量,打破陈规旧习,采取创造性措施,解决复杂问题。

“这就是我的浴室,夏天拎一桶水,穿条短裤就在这里沐浴。”冬天没办法,一家人都要去浴室。母亲腿脚不便,只能由妻子帮着擦身,两个妹妹有空也会来帮忙。

老秦说,他退休前在浦东工作,“那时很多人拆迁搬到浦东,我听了都很羡慕,总觉得有一天也会轮到我们。”这一天盼了又盼,从青丝盼到了白发。

“那种心情,一般是体会不到的。”听说“小道消息”后,老秦整个春节都在期待和忐忑中度过。还好节后不久,正式征收公告就来了。

一大家谈不拢

黄浦区是上海旧改任务最重的区,都说旧改是“天下第一难”,乔家路



黄浦区老城厢乔家路地块

本报记者 周馨 摄

地块可以说是难上加难。建筑密度大,拆迁成本高;保护建筑多,规划落地难;自建私房多,产权人多,家庭矛盾突出……这些都是无法回避的问题。

今年春节后,美梦刚刚开始,老秦就碰上了分遗产的难题。“2月16号开征收大会,2月23号我们兄弟姐妹聚了一次,我把自己的想法一说,没人吭声。”

老秦的想法很简单:他们夫妻照顾母亲这么多年,现在母亲年纪大了,腿脚又不方便,希望能改善居住环境,多下来的钱再平分。但大家并不这么想。第二次碰头是清明节,一番争执下来,有人提出,房子是父亲留下的遗产,应该平分。老秦一听急了:如果平分,剩下的钱哪里还够买房?到头来岂不又是一场空。大家不欢而散。还好也

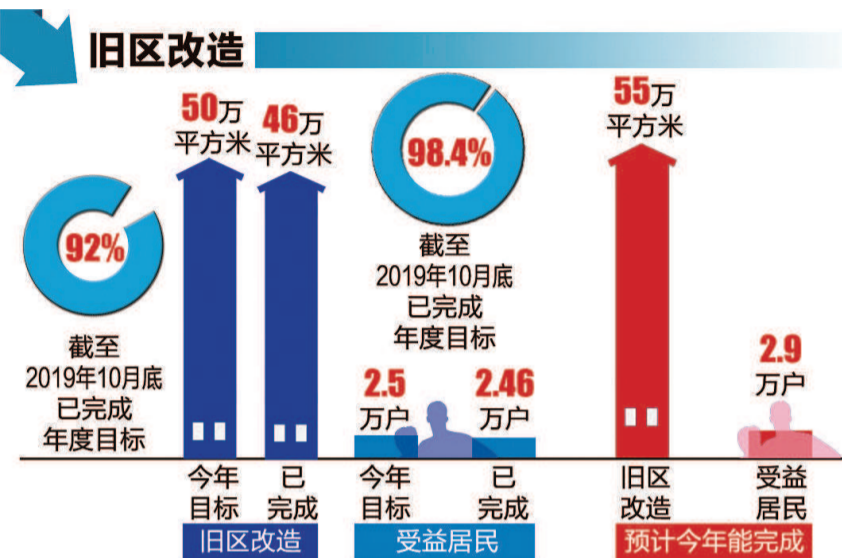
有通情达理的,让母亲和他先买房安顿下来,有多余的钱再分。

一家人谈不拢,房屋征收也无从谈起。几个月后,想起那时的煎熬,老秦最感激的还是政府襄助。“如果不是小钱和陈经理他们一次次做工作,别说签约,可能连家都散了。”

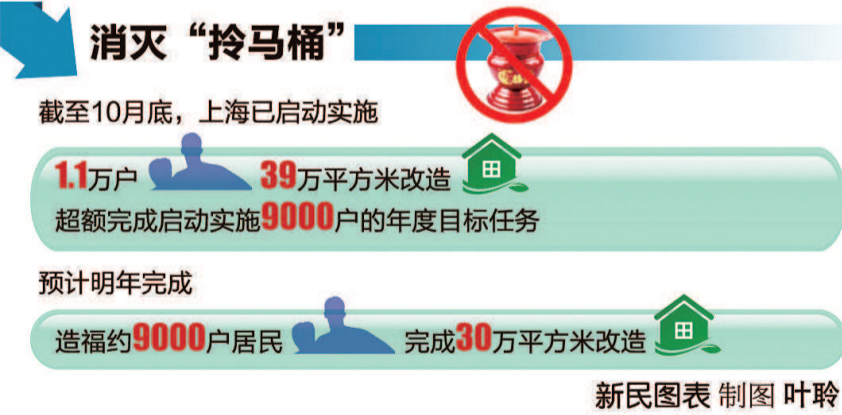
一次又一次调解

老秦口中的小钱,是黄浦区第一征收事务所的工作人员钱继宗,陈经理是项目经理陈浩。为了做通老秦家人的思想工作,他们牵头街道、居委会、律师组成的调解委员会,先后三次为老秦家调解矛盾。

第一次是今年6月初。当时分歧很大,老秦两句话没讲完,就有人摔门而出。老母亲气得拍着桌子流泪。老秦和姐妹没忍住,一家人围着哭。母亲边哭边求,“不管怎么



- 安排**200**亿元城市更新专项资金,撬动旧区改造项目推进
- 地产集团与**10**家银行签署旧区改造银企战略合作协议,落实旧改资金授信额度**2000**亿元,首批**660**亿元贷款已到位
- 落实市级财政资金**400**多亿元,区级财力同步匹配筹措旧改资金。同时积极争取中央发行政府专项债券
- 千方百计激活毛地,充分利用社会资金参与旧改



样,不能打官司,打官司要拆家的。”

干了十多年征收调解工作的陈浩眼里,调解不外乎情、理、法。“先谈情,再说法,都说不通,再说法。”陈浩听出了老秦家症结所在:对法律认识有偏差。事实上老母仍在,本身有房屋一半的产权,剩下的一半才可由兄弟姐妹平分。

8月份第二次调解,通过律师释法,解决了第一个分歧。但下一个分歧又来了。“有人提出除了征收款,还要分奖励和补贴。”老秦一算,至少要分去上百万,买房的钱就不够了。

于是再开调解会。陈浩、钱继宗等一桩桩给他们分析。“你看,这个无搭建补贴,只能是住在里面的人才能享受,和不住在的人有什么关系?”“给老年人的补贴,给残疾人补贴,你们要分?没有道理吧……”一条又一条,人情又入理。最终,达成了大家都接受的方案。

今年9月8日,征收款还没有拿到手,老秦一家已经迫不及待地带着母亲搬出了旧居,租住在浦东南码头路的一处小区里。

虽然不是电梯房,但胜在宽敞,光线好。母亲心疼租金,一天天地算着钱,但老秦认为值得,因为有了盼头。“住进来以后,妈妈就爱靠在沙发上晒太阳,我每天跟着中介逛附近的二手房。我们想好了,就买一套和这一样的两室一厅。我算过,钱应该够。”

说这话时,老秦眼里闪烁着喜悦的光芒。本报记者 潘高峰 杨玉红

攻坚克难这一年

应留的必须留,当改的立即改,该拆的尽快拆。今年以来,上海在坚持“留改拆”并推出一系列创新举措,积极改善市民居住环境。

记者从市旧改办获悉,截至10月底,中心城区已完成二级旧里以下房屋改造约46万平方米、受益居民2.46万户,达到年度目标的92%、98.4%。预计今年可以完成55万平方米、2.9万户,将超额完成全年任务。

探新路子

资金压力是上海市区两级政府推进旧改工作面临的首要难题。

今年,上海采取“政企合作、市区联手、以区为主”的新模式,打通上海地产集团参与旧区改造的方式和途径:通过上海地产集团全资子公司上海城市更新发展公司与黄浦区、杨浦区、虹口区、静安区的区属国资企业,投资成立了四个区级城市更新公司,具体负责旧改地块的改造实施,探索出一条市场化运作的新路径。

同时,上海积极探索多种创新资金筹措,有效破解融资难等难题:安排200亿元城市更新专项资金,撬动旧区改造项目推进;积极争取中央支持发行地方政府债券;地产集团积极搭建融资平台,与10家银行签署旧区改造银企战略合作协议,落实旧改资金授信额度2000亿元,首批660亿元贷款已到位。

啃硬骨头

位于老城厢区域的乔家路地块,是上海市二级以下旧里最集中的区域。今年2月份开始,乔家路地块旧改工作正式启动,这也是上海今年启动的第一批“市区联手、政企合作、以区为主”的旧改征收项目。首轮、二轮征询签约仅仅用了5个月时间,近4000户居民的东块就顺利征收,创造了上海旧改新速度。

值得一提的是,乔家路征收工作中,集评估价格、家庭矛盾、面积认定、违法搭建等矛盾于一身的私房征收也创下了新高。黄浦区第一征收事务所总经理张国梁介绍道,第三方调解委员会帮忙啃下旧改“硬骨头”。在乔家路地块征收启动第一天,征收基地便引入了第三方调解委员会,由街道负责人、律师、征收工作人员组成,负责为居民讲解征收政策,相关房产法律咨询等。

清毛地账

国家土地政策调整后,旧改地块出让给开发商,由其出资委托政府实施房屋动迁征收,并自主开发建设的土地,又被称为“毛地”。由于种种原因,开发商因资金、房地产形势变化等原因,无力继续实施改造,导致相关旧改地块一拖再拖。目前,上海中心城区剩余“毛地”30块,涉及二级旧里以下房屋约52.8万平方米,居民约3.6万余户。

今年以来,市旧改办组织相关各区对尚未启动的“毛地”摸清居民及房屋情况,预估征收成本,测算盈亏状况;与开发单位深入洽谈,逐地块明确改造方案和改造方式,千方百计激活“毛地”地块启动改造,充分利用好社会资金;对“毛地”地块开发商无意实施或要求超越规定的,将在年内依法启动收回开发权。

解老难题

对于那些未纳入旧区改造范围的老旧住房,上海将按照“可改、愿改,则尽改、快改”的原则,以居民意愿为前提,多渠道、多途径、多方式解决“拎马桶”问题。

比如,旧住房综合改造“改”一点,旧改征收“拆”一点,市政公建项目“带”一点,保留保护“修”一点,居民参与“腾”一点,协议置换“搬”一点,功能开发“抽”一点。

截至10月底,上海已启动实施1.1万户、39万平方米,超额完成启动实施9000户的年度目标任务。预计明年完成30万平方米改造,造福9000户居民。 本报记者 杨玉红 潘高峰

破解融资难题 引入调解委员会 今年申城旧改将超额完成任务



扫二维码看视频