

以更精细针脚织补城市褶皱

城市刻度饱含民生温度 上海旧改三十余载破茧蝶变



■ 修缮进入尾声,凤翔东村居民迎来崭新生活 朱泾镇供图

人民城市新图景

本报记者 解敏 宋宁华 陈佳琳 赵菊玲 曹博文

今年68岁的虞绿叶,在静安区常德路695号住了近40年。最近,她正欢天喜地打包行李,准备外出租房“过渡”,“等再回来的时候,就能住上有阳台、厨卫独用的新房了!”今年3月,常德路695号旧住房成套改造项目实现100%签约,53户居民即将告别厨卫共用的日子,两年后回搬新居。从合用灶间里的磕磕碰碰,到未来独享智能厨房的闲适,居民的期盼中,浓缩着上海旧改三十余载的破茧蝶变。

自1992年上海提出危棚简屋改造目标,至2022年成片旧区改造收官,三十年旧改历程成绩卓著。随着2022年7月上海成片二级旧里以下房屋改造全面完成,百万居民彻底告别“拎马桶”时代。如今,攻坚战转向零星旧里、老旧小区及城中村等“两旧一村”改造,以更精细的针脚织补着城市的褶皱。



■ 盼来旧改,居民欢欣鼓舞

静安区供图

民生需求

一揽受理一管到底

旧改是民生工程,也是民心工程。以人为本,才能居享其适。常德路695号属于“零星区域”,曾经每4户人家合用一个厨房和卫生间。改造后,原来的“小梁薄板”将变成钢筋混凝土结构房屋,并增加电梯和阳台,而且是独门独户、独用厨卫。

90后小徐曾在这里出生、长大。如今长期在国外工作生活的他得知老房子要改造,却对相关政策存在诸多疑问。旧改工作人员每日顶着时差,通过微信耐心解答,常常和他远程聊到深夜。经过多次“政策讲透、情理讲通”,小徐最终委托在国内的表姐完成签约。同时,他还提出了一

项特殊请求:父亲留下的一套老家具承载着珍贵记忆,他希望能在改造中妥善保存。工作组立即协调各方资源,为这套家具安排专属保管空间。

化解矛盾纠纷,更要依靠法治的力量。老许家户口共有6人,其中,外甥人户分离,要求分走六分之一的利益,一家人吵到工作组来。“成套改造的政策,只有奖励费和过渡费,没有‘分利益’这一说法。”工作组的律师出面释法说理,调解了3次后终于同意签字。“旧改不能‘一改了之’,既要推进改造速度,更要守住情感温度,这是我们工作中最重要的原则。”旧

改工作组负责人说道。

与中心城区的改造不同,金山区更注重通过老旧住房的修缮提升居住品质。朱泾镇新洲小区所在的浦银居民区多为20世纪90年代的老旧小区,由于历史原因未铺设天然气管道,居民常年依赖液化气罐。扛罐上楼、存放隐患等问题困扰住户多年。去年起,浦银居民区联合朱泾镇城建中心主动靠前服务,积极开展走访调研,征询居民对天然气入户的意见建议,最终促成天然气入户与旧房改造工程相嫁接,通过一次开挖、多线并进的集约化施工彻底解决了“扛罐”难题。

居民蒋翠英看着跃动的蓝色火焰,一家人喜笑颜开。“再也不用扛着煤气罐爬楼了,每月燃气费也从120元降至40元,既安全又实惠!”

随着修缮工程进入尾声,新洲小区、凤翔东村等片区1001户居民迎来安全便捷的天然气生活。硬件改造落地后,社区里的“软服务”同步跟进。朱泾镇城建中心通过10余场“板凳会”征集到23条居民建议,其中20条已经落地。凤翔东村广场区域安装休闲座椅,新洲小区晾衣架下增设接水槽……还植入“微更新”项目,解决了小区车位不足、电瓶车充电不便、公共道路狭窄、绿化率不够等“短板”问题。

数字赋能

“城中村”高效签约

城市更新,一头连着民生,一头连着发展。3月30日,浦东新区新场镇“城中村”改造项目集土部分签约全面完成,5个地块实现清盘。加上此前结束的国有土地居民签约,该项目签约工作全部告捷。家住军民新村的王老伯说:“我一直都有一个征收梦,没想到真的赶上了好时机。多年来的爬楼难题终于有望解决了。”

“新场是活的古镇,是浦东原住民的真实生活画卷。”但随着古镇“垂垂老矣”,居民对改善居住条件的呼声日益强烈。新场镇党委书记蔡笑峰介绍,此次改造涉及古镇及邻近村居4

个点位,其中部分位于历史风貌保护规划范围及周边,既要助力申遗又要满足民生福祉,成为最大的课题。

项目创新性地将分散的不成套房屋(小梁薄板房)纳入“城中村”改造范围,通过“党建联盟+指挥部+项目公司”模式,构建区域党建、基层党建和项目党建的三级协调机制。浦东新区建交委、新场镇、浦开集团三方联合组建“城中村”改造党建联盟,并成立项目建设指挥部,为项目推进提供坚强组织保障。

面对复杂产权、家庭矛盾、多元

诉求等挑战时,各工作组深入一线开展“面对面”入户沟通,确保“一户不落”。居民叶老伯位于奉新路的房屋因产权资料缺失,面临评估困境,征收事务所成立专项工作组,通过查阅历史档案、走访当事人、实地核查等方式补全资料,保障了叶老伯的合法权益,更为征收工作注入人文关怀。

3月22日起,新场镇“城中村”改造项目全面提速,5个地块的集土签约工作启动。签约期间,“开新数智”系统也同步上线,系统通过构建“一户一档一坐标”三维立体数据库,还原

建筑肌理、产权边界及周边环境,叠加户主信息、补偿方案等数据。管理人员通过三维模型可快速定位争议房屋,精准掌握权属关系。针对“一房多户”等复杂问题,系统还创新单幢房屋多户映射功能,保障签约工作高效推进,为项目“清盘”奠定坚实基础。

随着新场镇“城中村”改造项目签约收官,浦东新区的城市更新也按下“快进键”。今年,浦东新区计划推进10个城市更新项目,总投资达238亿元,覆盖新场、合庆、航头、书院等重点区域。浦东正以“城中村”改造为突破口,重塑区域发展和百姓宜居空间。

路径创新

破19年蜗居之困

4月8日,杨浦区延吉新村街道控江路888弄16号成套改造项目在首轮征询首日即实现同意率100%。4月12日,长白新村街道敦化路12、14号(部分)旧住房的居民又迎来喜讯,实现100%签约生效。两个项目的相继推进,是杨浦区成功探索零星旧住房成套改造新模式,攻坚克难、回应民生期盼的生动实践。

敦化路12、14号(部分)是一个只有19户居民的迷你项目,卫生间为两

户合用一间,整体居住空间狭小,设施陈旧。成套改造始于2006年,因复杂的历史遗留问题始终未能彻底完成,成为“老大难”。楼中原先已有部分居民早已完成改造,剩余19户居民中,有7户因需要抽户置换而未签约,剩余12户虽签约但遗失了协议资料,加之房屋本身结构限制,部分位于道路红线内无法拆除重建,使得重启工作困难重重。

面对这块“硬骨头”,杨浦区成套改造办公室(区成套办)积极探索零星旧改新路径。“这个项目启动时间早,遗留问题多,聚焦机制创新,首创‘1+2+N’标准体系与政策工具包,赋予项目更大的灵活性和操作空间,突破了过去遗留方案‘生冷硬’的难点。”区成套办项目负责人部长蔡晨滨告诉记者。新的改造方案听取和吸纳居民的意见建议,为居民提供“原址

改建”和“协议置换”两种选择,形成了符合实际的“点单式”精准方案。蔡晨滨补充说:“比如,针对原址改建和协议置换两类居民,通过设置同单元施工影响补贴、首次增设内部分隔类项目奖励费等方式,努力实现两部分居民的获益平衡。”

此外,此次改造不局限于解决“成套”问题,还叠加“美丽家园”与楼幢提升方案,力求打造“内外兼修”的幸福宜居环境。

住进楼房

加快向城镇集中

工作日下午,松江区小昆山镇社区文化活动中心一片热闹,刚搬来的村民在此唱沪剧,远处崭新的运动场上还有来打篮球的……

“我原来是陆家埭村村民,家里老宅是八十年代建的……”居民唐先生说。去年12月底,他搬进了崭新的“文赋苑”安置小区,住进了阳光房。小区周边配套业态一应俱全,去医院和文化中心步行不到10分钟,还有图书馆、体育馆即将建设。

2008年,小昆山镇获批全国小城镇发展改革试点。通过减少农村建设用地和增加城镇建设用地相挂钩

的方式,加快农村人口向城镇集中。以G60科创走廊为轴,以“二陆”文化小镇和大港科创小镇为两翼的蓝图绘就。永丰村、汤村村、荡湾村、泾德村及大港村5个村的村民纷纷住进楼房,而拆旧区已形成总区域面积达到24300亩的现代化“万亩良田”。

“动搬迁过程中,经多次号召,动员,当时拆旧区拆迁意愿达96%”,小昆山小城镇公司相关负责人告诉记者,动迁安置小区的房型、环境越来越好,都是和村民征询讨论的结果。刚刚搬来的村民的居住位置也十分优越,位于城镇中心地带。除了生活上

的幸福,村民们的钱袋子也鼓了起来。据了解,增减挂钩实施后,小昆山镇通过建新区带条件出让的方式,为集体经济组织预留配套商业用房,后期以资产租赁、多元投资等方式,不断创新农村集体资产管理模式。2015年至2024年十年间,小昆山镇经济联合社已累计发放红利3.73亿元。

践行人民城市理念,不断满足人民群众对住房的多样化、多元化需求,从“点单式改造”到“三维数据决策”,上海的旧改攻坚战用一砖一瓦的更新,丈量着超大城市治理的温度与精度。以“人民满意”为标尺,这场攻坚战正成为民心所向的幸福工程。