

今年计划实施不成套职工住宅改造 28 万平方米，“挂图作战”实施推进 上海“小梁薄板”改造加速起跑

1964年，蕃瓜弄从新中国成立前的破草棚改建为新型工人住宅区，成为上海史上首批旧改小区，老住户回迁入新居时，无不感慨“从苦难中重生”。在上海城市发展史上曾写下浓重一笔的蕃瓜弄，如今再续新篇。记者从上海市“两旧一村”改造工作专班获悉，今年，全市计划实施不成套职工住宅改造 28 万平方米，包括蕃瓜弄在内，加快形成一批面上引领的示范项目。

“十四五”期间，上海加快推进旧住房成套改造，创新机制陆续出台。加速起跑中，一道道横亘在前的“门槛”正被努力踏平。

新目标背后的决心

28 万平方米不成套旧住房改造囊括的“小梁薄板”，许多人是第一次听说。家住瞿溪路 1200 弄的居民们，却对此十分熟悉。这里的房屋，多建于 20 世纪 50 年代后期，砖混结构、梁小板薄、楼层低矮、厨卫合用，抗震设防等级低，早年只是就简拼搭，没想到许多居民在这里住了近一辈子。在上海，截至 2022 年底，不成套职工住宅约 220 万平方米，6 万户，这里就包括“小梁薄板”房屋约 42.2 万平方米，1.2 万户。

2022 年，被称为“天下第一难”的成片二级旧里以下房屋改造全面完成，上海开始向零星旧改、旧住房成套改造和城中村改造发起冲击。《关于加快推进旧区改造、旧住房成套改造和“城中村”改造工作的实施意见》同年出台，明确了力争通过两届政府的努力，完成改造目标。

“新目标的提出，代表上海坚定持续改善市民居住条件的决心，其

中，旧住房成套改造是首次被单独列出的目标任务。”市“两旧一村”专班相关负责人严菁表示。

这是上海的又一次自我加压。所谓成套改造，是把上海在特殊时期诞生的老旧房屋从厨卫合用改成家家户户都拥有独立厨卫。“十三五”期间，上海完成逾 5000 万平方米各类旧住房修缮改造，这里面既包含各类老旧小区修缮改造，也包含不成套旧住房改造。实施意见出台之后，旧住房成套改造被赋予更重要意义。这意味着，上海在保持每年 1000 万平方米老旧小区修缮改造量不变的基础上，把旧住房成套改造剥离出来，形成一项新的目标任务。

“小梁薄板”在各类不成套旧住房中安全隐患最大，按照“能早尽早、能快则快”的原则，被列为最紧迫的任务项。实施意见提出，“小梁薄板”房屋改造要到 2025 年底基本完成，到 2027 年底全面完成；2032 年前，不成套职工住宅改造全面完成。

突破改造资金瓶颈

2022 年 7 月，彭三小区（五期）居民夏国兰夫妇告别 5 家合用厕所的生活，与 676 户邻居回搬进带有独立厨卫的新家。历时 3 年建设，7 栋高层公寓在原地拔地而起。彭三五期投资额约 7.2 亿元，项目作为政府专项债券试点，通过发债融资，探索资金筹措多元化。

类似试点在上海徐汇、普陀等区也有落地，共筹措资金 30 多亿元，相较于全市改造需求量而言规模不大，不过今年起有望加速推广。

一定程度上，旧住房成套改造难于旧区和城中村改造。其地块无法用于商业开发，只能依赖于财政投入，但投入资金庞大，账很难“算平”，成为改造的一大制约因素。

“为破除资金瓶颈、加快改造速度，上海创新多种渠道，提高资金投入的可持续性。”严菁说，接下来将加大市区财政资金投入，优化市级补助资金结构，向成套改造项目倾斜；支持各区申请地方政府债券，通过建筑容量做加法形成“自身增量”，以及绑定周边经营性设施等形成“绑定增量”，推动专项债“应用尽用”。

更具创新意义的是引入规划牵引，用好指标平移政策。如果旧住房成套改造项目拆除重建成高层公寓，多出来的房源可转为保障性租赁住房。这部分“增量”可统筹商品住宅出让地块的公租房配建指标，提高改造积极性。此外，如果“小梁薄板”房屋被拆除用于建造公益配套设施，还可给予定额补助。

一小区一方案统筹推进

在彭一小区的原址，新建公寓正在加紧施工建设，这是彭浦街道最后一个非成套旧住房小区。过去 18 年，彭浦街道对非成套旧住房进行“花式”改造，成为全市的一个缩影。

改造方案越丰富，越折射出客观存在的困境。“旧住房成套改造之所以是‘难啃的硬骨头’，一大原因是要在‘螺蛳壳里做道场’，在房型、面积、公用配套等方面具有较大的局限性和特殊性，难以简单套用新建建筑规范标准。”严菁说。

上海探索成套改造的历史长达 40 多年，在不断尝试中形成“拆、扩、抽、加”四类主流方式。“拆除重建”效果最好，但限制条件最多，适用于成片改造。“贴扩建”是改变房屋结构进行扩宽，来增加厨卫面积，适用于前后房屋间距比较大的住房。“抽户”是让部分居民彻底搬离并给予相应补偿，从而降低居住密度和建筑使用强度，释放面积给留下的居民增加厨卫，适用于需要保护历史结构、风貌的住房。“加层扩建”则是通过增加楼层来添加厨卫。

市“两旧一村”工作专班表示，今年，有条件的项目将探索联动旧区和城中村改造来统筹实施，还将进一步结合区域规划、区域功能、保留保护价值甄别、不成套旧住房分布等情况，因地制宜、一小区一方案统筹推进旧住房成套改造，同步推进小区整体改造提升。

解决“最后一环”痛点

资金和改造方案到位，改造仍

可能搁浅。

“居民意愿无法统一，也是改造推进的一大‘难’。”严菁说，部分居住在老旧房屋的居民对成套改造存在一定的曲解，加之部分不成套房屋与售后房互相交织，经常存在“少数卡住多数”的情况。不少小区早几年便启动改造，多数卡在“最后一环”。由于居民意见不统一，方案修改几十轮仍会被搁置。

每户增量面积多少，房型朝向哪里，楼层如何确定……要让方案细节获得每一户居民的同意，需要基层管理者有足够的智慧和耐心。

彭一小区实现了首周签约率达到 99% 的生效目标、100% 的高搬家退房率，得益于基层干部和设计单位的用心。小区原始房型多达 282 种，设计师要原封不动还原老户型布局，再按照“居住面积不变，厨卫适当增加”的原则适度优化。为了啃下“硬骨头”，基层干部蹲点旧改办，设计“一户一方案”，历经近一年时间，20 余稿修改、40 余次专题讨论，将 282 种房型归并为 94 种房型，最终获得居民同意。

据悉，解决“最后一环”痛点，旧住房成套改造实行“一点一策”，进一步细化完善项目改造方案，对照旧住房成套改造任务清单，建立“挂图作战”实施推进机制。同时创新方式方法，出台《上海市旧住房更新有关行政调解和决定的若干规定》，明确“行政调解 + 行政决定 + 申请执行”工作规则，解决项目卡壳问题，促进改造项目加快生效启动。

来源：解放日报

荣誉榜

上海沪铭生物科技有限公司

商品：沪铭大量元素水溶肥(20-10-10)、绿珍有机水溶肥料
荣获：2023年上海市蔬菜水溶肥料产品推荐产品
商品：旺喜复合生物肥、沪铭复合微生物肥料、保得微生物菌剂
荣获：2023年上海市菜田土壤保育产品推荐产品

上海嘉沃农业发展有限公司

商品：施益宝大量元素水溶肥料(13-4-40)(19-19-19)、植物动力2003+微量元素水溶肥、农都乐含腐殖酸水溶肥料
荣获：2023年上海市蔬菜水溶肥料产品推荐产品
商品：津大智能58生物有机肥
荣获：2023年上海市菜田土壤保育产品推荐产品

金华金穗农资连锁有限公司

商品：博林乐有机水溶肥料
荣获：2023年上海市蔬菜水溶肥料产品推荐产品
商品：喷施宝碳基活菌生物有机肥
荣获：2023年上海市菜田土壤保育产品推荐产品

上海苑池农业科技有限公司

登记证号：沪农肥准字0349号
荣获
2023年度
上海市第一批有机肥料企业

上海欣革生态农业合作社有限公司

登记证号：沪农肥准字0324号
荣获
2023年度
上海市第一批有机肥料企业

上海利江有机肥有限公司

登记证号：沪农肥准字0235号
荣获
2023年度
上海市第一批有机肥料企业

上海骄茗环境科技有限公司

登记证号：沪农肥准字0352号
荣获
2023年度
上海市第一批有机肥料企业

大穗丰(上海)环保科技有限公司

登记证号：沪农肥准字0353号
荣获
2023年度
上海市第一批有机肥料企业

上海乡春农产品专业合作社

荣获
上海市粮食绿色高质高效创建优秀
示范方考核百亩示范方三等奖

上海宏正水产养殖专业合作社

荣获
上海市安全卫生优质农产品单位

上海仁全果蔬专业合作社

荣获
上海市安全卫生优质农产品单位

上海朱新粮食专业合作社

荣获
上海市安全卫生优质农产品单位