

全力回应居民期盼,龙山新村 64 户居民陆续回搬“新家” 旧住房成套改造中的“外龙山”故事

三十年旧居变“新家”

64 岁的成先生在龙山新村的“外龙山”住了 30 年。“外龙山”,指的是龙山新村最外侧 20、22、24 号这 3 幢居民楼。2022 年 1 月,“外龙山”旧住房成套改造项目征询最后一位业主签约,实现了意愿征询率和签约率的“双百”。近两年后,居民们来到交付现场,看到曾经的旧居发生了翻天覆地的变化,高兴得合不拢嘴。

新家什么样?用居民成先生的话讲:“大变样!”不仅直接变为“电梯房”,作为边套住户,他的新家厨卫客厅全明。“交付的时候已经是精装,地板、瓷砖、门、厨房炉灶、油烟机、热水器等都是装好的知名品牌,卫生间干湿分离,设施一应俱全,原来的小壁橱也被巧妙地保留了下来,几乎可以直接拎包入住。”因窗外就是马路,并紧靠上海体育场,楼体采用了保温材料,窗子全部采用双层隔音中间夹自动百叶窗,阳台在精装修的基础上还安装了可升降的衣架,方便居民晾晒。

拿到新房后,成先生开始陆续地进行“软装”,柜子、桌子、电视机、电冰箱,客厅里也摆上了成套的饭桌椅,看着让人心情舒畅。成先生还告诉记者,在厨房的水槽下方,贴心地预留了净水设备的插座和水管,“我家楼下阿婆的孩子看了,立刻就

近日,徐汇区枫林街道龙山新村 20、22、24 号一派喜气洋洋,这 3 幢不成套房屋成功完成了原址改建,64 户居民陆续交房回搬,“外龙山”焕发出了新的生机与活力。

给父母添置了净水设备。现在老两口不但住上了全装修的新房,还在厨房用上了直饮水”。而最让成先生感慨的是,改造后,邻里再也不用像之前一样共用厨卫了,“不仅生活品质提升了,还免除了很多尴尬”。

改造方案首开先河

枫林街道管理办闵晓华从事了十多年的基层老旧房屋旧改工作,回想起“外龙山”的旧改项目时,他感慨颇多。此前,老旧公房的改建大多采取“贴扩建”模式,即在原有格局整体不做大变动的情况下,楼体向外扩建以增加卫生间、厨房等面积,然而,“外龙山”紧贴马路,周围更是高楼、小区林立,“可以说四周都是‘红线’,根本没有办法按照原有的经验进行扩建。而全部重建的话,现有空间也无法满足新型小区对绿化、停车等方面的硬性要求”。

面积无法扩大,但居民的使用



空间必须扩大。如何将这两个矛盾的命题有机地统一起来?一方面,政府帮忙请来旧改专家,现场勘查,搭脉号诊;另一方面,街道联合居委脚踏实地走访,倾听居民心声。规划先行,再深挖潜能。

在满足居住条件改善的大前提下,改造方案前前后后出了很多套。“经常有了好点子,就投放在会议室大屏幕上,一屋子专业人士看过后一起探讨,哪里可行、哪里不行,其间无数次地修改、论证,就是为了把方案精准落地,把居民对新家的向往变成现实。”闵晓华回忆,因为每个家庭的要求都不一样,旧改团队几乎对每户人家的施工方案都挨个“过”了一遍,“比如这一家效果图出来以后,哪怕房间里一个插座预留合不合理,我们都要细致讨论”。

多方协力之下,“外龙山”的方案实现了创新——采取结构性恢复大修加贴扩建,如此既能将整个小区占

地控制在红线内,又能让居民套内的实际使用面积有所扩大。“整个方案几乎重建了楼体,不再是以往通过墙体‘夹’出来,而是内里全部重新规划厨卫,整体建造、精装交付,能够彻底解决‘外龙山’居民的居住困难,也成了徐汇区旧住房成套改造工作的一个新样本。”闵晓华说。

把好事做到居民心里

旧住房成套改造是好事,但彻底办好也殊为不易。意愿征询率和签约率两个 100% 的背后,是基层工作者日复一日的辛劳。

回忆起那段时间,龙山新村第一居委会党总支书记蔡成哲印象最深的是,“每天几乎连轴转,一个沟通电话打几个小时是家常便饭”。

“外龙山”虽小,但不仅有居民,还有沿街商户,居民中老人多、租户多,有的房东常年不在本地。改建时,商户会涉及合同、货物存储、人员成本等问题;老人们则需要帮助他们联系过渡住处,联系搬家公司;有的家庭有内部矛盾,居委也要帮着联系解决……

工程规划实施期间,街道要做的是与区房管局等相关十来个条线部门的联系工作,而大量的居民工作则依托居民区完成。

比如,因为“外龙山”空间有限,

在施工过程中遇到种种问题。搭建脚手架会搭到旁边小区、施工有时会占用隔壁小区的空间,还有施工噪声、施工堆物等,都会给周围居民带来困扰。为了解决这些问题,居民区党组织与居委会通力合作,一边与周围小区业委会、物业等充分协调,一边监督施工单位文明施工、堆物,及时清理施工场地,争取把相关影响降到最低。通过大量工作,终于争取到了周边小区居民的理解和支持,一墙之隔的美晶家园甚至腾出了一块空地用于临时堆放“外龙山”施工物料。

近日,蔡成哲和同事们走进了居民刘阿婆的家。八十多岁的老人正在整理房间里的物品,里里外外忙得不亦乐乎,“新家这么漂亮,收拾起来一点也不觉得累。你看这是我新买的柜子,这是孩子给我安装的净水设备……”

阿婆脸上洋溢的笑容深深地感染着蔡成哲,“看到他们满意的笑脸,就会觉得我们之前所有的辛苦都值得,所有的付出也都有意义”。

记者 郭爽

小启

因 2025 年元旦假期,本刊休刊一期,1 月 9 日正常出刊。

荣誉榜

上海艺聚文化发展有限公司
项目编码: X-22 项目名称: 茶艺
代表性传承人: 曾红

荣获

上海市非物质文化遗产代表性传承人

上海善霖商务咨询有限公司
项目编码: VII-38 项目名称: 上海丝绣
代表性传承人: 叶伟娜

荣获

上海市非物质文化遗产代表性传承人

上海老凤祥珐琅艺术有限公司
项目编码: VII-97 名称: 珐琅器制作技艺
代表性传承人: 陈徐奇

荣获

上海市非物质文化遗产代表性传承人

上海七宝商城农副产品综合交易市场经营管理有限公司

荣获

国家企业信用信息公示系统

上海熙研创居装饰材料有限公司

荣获

上海闵博物业管理有限公司

荣获

上海闵申工程建设有限公司

荣获

上海通诺保安服务有限公司

荣获

上海市合同信用等级AAA级企业

上海市合同信用等级AAA级企业

上海市合同信用等级AAA级企业

上海市合同信用等级AAA级企业

上海镕恺物业管理有限公司
上海市正规物业管理服务推荐单位
中华人民共和国物业服务企业国家一级资质
全国AAA级信用等级

荣获

上海君邦物业管理有限公司

荣获

上海南洋宏优智能科技有限公司
陈海平
荣获

荣获

上海即科智能技术集团有限公司

荣获

上海新锦华商业有限公司

荣获

万帮之星新能源科技(上海)有限公司

荣获

上海七库方云文化科技有限公司

荣获

上海酷发环境工程有限公司

荣获

2024年上海市长宁区生活垃圾清运中转处置及可回收物主体企业
作业服务质量评价优秀等级

上海市充换电设施运营企业
等级A级单位

质量服务信誉AAA企业

2024年度上海市有机肥料企业