

申城旧改推出“政企合作、市区联手、以区为主”全新模式

搭城市更新平台 解资金筹措难题



虹口17街坊、静安洪南山宅240街坊、黄浦乔家路地块东块、杨浦160地块……今年，上海这些旧区改造地块不约而同地以高比例通过两轮意愿征询。

以上这些旧改项目资金筹措难的问题是如何破解的？原来，今年上海旧改推出了一个独有的创新思路——“政企合作、市区联手、以区为主”，这一全新模式让市属国有企业上海地产集团参与了不低于四成的全年改造量。

多部门合力

今年，首批采取“政企合作”全新模式的四幅旧改地块，均在上海中心城区，改造面积23.8万平方米，受益居民1.23万户。当记者走进这些旧改基地时，耳边听到最多的声音就是“没想到”“太快了”……

住在乔家栅路40弄的周晓鸿兴奋地说：“没想到征收进展这么快，我一个人来不及收拾、处理旧家具，整理了一些日常衣服、一床棉被，装了两个行李箱，准备尽快住进女儿租在彭浦新村的过渡房。”

“阳光征收政策好，征收信息透明、公开、公正，我们都抢在第一天签字了！”多名静安洪南山宅旧改基地的居民透露，6月22日签约第一天，他们所在的基地就创下了上海大型旧改地块征收二轮征询签约新纪录——12

小时完成97.09%。

和洪南山宅240街坊一样，虹口17街坊、黄浦乔家路地块东块、杨浦160地块征询均在短时间内以高比例生效。居民签约越快，领取征收补偿款也就越早。8月31日，洪南山宅240街坊的首批搬离居民就领到了征收补偿款的存单。

居民高比例签约的背后，还有多部门动足脑筋，群策群力。比如，黄浦区通过信息化手段，让居民实时了解、查询各地块签约比例，以及每户人家的签约结果、安置房源、补偿情况等，居民心中有数，没有暗箱操作；杨浦区创新搭建“六位一体”工作平台，让区旧改指挥部、街道旧改分指挥部、居委干部、征收

实施单位、驻地律师、社区法律工作者等协同服务，采用“三进九出、五加二、白加黑”的工作机制，为征收工作提供最新优保障；虹口区在加快旧改进度、合理控制成本的基础上，运用“七步工作法”化解旧改矛盾，力争把矛盾化解在旧改实施前，在旧改补偿方案听证会、摇号选举评估公司等工作环节中，主动邀请人大代表、政协委员参与，接受更广泛的监督。

市场化融资

“政企合作”的最大亮点，就是探索出一条适应市场化运作的新路。”地产集团旗下上海城市更新公司负责人介绍，集团通过市场化的融资手段，为旧改地块的启动提供了资

金保障。今年以来，上海城市更新公司已和10家银行签署旧改银企战略合作协议，落实相应旧改资金授信额度。

同时，上海城市更新公司分别与黄浦区、杨浦区、虹口区、静安区等区属国有企业，投资成立四个区级城市更新公司，市、区投资比例6比4，具体负责旧改地块的改造实施。

这些全新搭建的城市更新平台，上接政府战略要求、下接市场化运作，在加快旧改、解决老百姓“急难愁”问题上起到了关键作用。只要扮演好市场资源的嫁接者、城市功能的整合者、城市规划的融合者这三个角色，旧改难题迎刃而解。

企业参与旧改，创新了资金筹措路子，当然也承担着很大的资金压力。对于可能出现的前期土地成本收益倒挂问题，上海又探索“一地一策”，通过规划调整、容积率转移、资源地块捆绑、市政道路和公建配套设施建设支持等综合政策，来统筹平衡资金，探索旧区改造的可持续推进机制。

2020年，这一旧改新模式还将在全市更多地块推广，持续改善居民的居住环境。

本报记者 杨玉红 裘颖琼

越夜越美丽 越夜越热闹

虹口首批“夜生活首席执行官”上任



■傍晚的天宝路虹口路口，几朵漂浮着的“云朵灯”亮了。一系列的艺术作品亮相瑞虹天地月亮湾，为上海夜经济增添魅力色彩
本报记者 孙中钦 摄

本报讯（特约通讯员 龙钢 记者 袁玮）“最近，瑞虹商圈周边地区新开了上滨广场商业体，我们居住在这里的市民夜间又多了个好去处……”居住在飞虹路的市民田凤飞告诉记者，每天晚上，他都会和爱人出来逛逛周边的商业圈，发现夜间出来消费的人多了起来，月亮湾、星星堂、上滨等新商业体满足了市民的夜间消费需求。记者今天从虹口区获悉，为进一步对接打响“上海购物”品牌，推进虹口夜间经济的发展，该区首批瑞虹天地、上海国际航运服务中心、上海港国际客运中心、上海白玉兰广场“夜生活首席执行官”日前走马上任，“虹口夜间区长”同时推出。

近年来，虹口区一大批商业体先后建成，月亮湾、星星堂、甜爱坊、上滨、星乐汇、白玉兰广场等极大地丰富了市民的消费需求，同时也弥补了某些地区商业网点缺乏的现象。这些商业体的建成为虹口的夜间经济发展打下了坚实的基础。瑞虹天地月亮湾商业体针对周边消费客群对夜经济的需求，近日推出系列高品质文化艺术主题活动及丰富的艺术娱乐互动演出，其中，“光影上海”2019灯光艺术节瑞虹天地站吸引了许多市民。

据悉，虹口区将立足区域发展特色，在“一线一街多圈多点”总体商业布局的基础上，因地制宜选择夜间经济的发展模式。充分利用现有商业载体、历史文化街区、公共场馆等打造夜间消费聚集区，形成具有虹口特色的夜间经济集约化发展格局；积极鼓励商家延长营业时间，联合多部门辅以优质的夜间消费空间保障和综合管理，为消费者提供便捷、有序、无忧的购物环境。



本报讯

（记者 马丹）即便告别了小雨，今天申城气温依旧低迷，体感阴冷无比，全天气温在8-11℃间。据上海中心气象台预报，明天天气变化不大，气温预计为9-13℃，但是，雨水暂歇一天后将在30日再度起势，风向转为东到东南风，气温稍有回升。但是，回暖转瞬即逝，12月1日，新一股冷空气到访，最高气温将回到10-12℃的“梯队”。此后，申城将转为晴冷天气，气温进一步下滑，市区的最低气温会重新回到个位数，郊区气温更低。

近日，《冰雪奇缘2》正在火热上映，横扫我国大部分地区的这波冷空气自然不会放过“蹭热点”的机会，一大波雨雪天气已经列入“排片表”。据中央气象台预计，我国许多地方将迎来今年的初雪，今天夜间到30日，北方大部分地区将自西向东出现降雪或雨夹雪天气，西北、华北、黄淮、东北有小到中雪或雨夹雪。不过，对江南一带来说，和雪的缘分还未到。常年平均来看，上海每年的第一场雪通常要到1月上旬。

雨止转晴
新冷空气
下月又来
阴冷依旧

“戎之情军人服务社”成立

本报讯（记者 江跃中）昨天，由长宁区退役军人事务局主管的上海首家专门为退役军人及其家属服务的社会组织——“上海长宁戎之情军人服务社”宣告成立。

（上接第一版）102室周先生是去年底购房入住的，他认为加装电梯对他造成了影响。然而，项目牵头人马女士告诉记者：之前启动加梯项目时，102室“不上”不住在这里，房子是出租的，居委干部电话征询上家业主意见，他没有明确表示反对。而所有的审批程序在周先生购房入住之前，均已完成。

新福康里居委会也搭建平台，让楼上业主和楼下业主进行协商。在一次协调会上，律师表示，11号楼加装电梯的所有程序都是合法、规范的，102室业主最多只能向“上家”主张“未告知”所带来的损失。楼上居民们表示，施工期间会对一楼造成影响，他们愿意给低楼层的居民一点补偿，表示感谢。在补偿方

面，楼上居民和101室居民初步达成了意向，但和102室却未能达成一致。

从6月到7月、8月、9月……时间一天天过去，居民们心急如焚。他们希望街道能够出面，支持电梯工程开工。77岁的6楼居民章阿婆说，和他们一同启动的96号楼，早已完工，居民们在春节前就乘上了电梯，可他们的工程开工还遥遥无期。其间，她的老伴没有等到电梯，已经离世。

在加装电梯这项工作中，街镇作为“中间环节”，起着非常重要的协调、联系、矛盾化解工作。石门二路街道办事处就在小区后门隔壁，但11号楼居民却一直没有得到街道的明确回复。居民们一次次去居委会询问何时可以开

工，得到答复是：等一等，等一等，再等一等。

到前天 开工又受阻

接到居民们的反映，11月15日，记者和11号楼居民一起来到了石门二路街道了解情况。几经周折，街道一位周姓副主任接待了居民。她听取了居民以及居委干部的意见后说，街道一直非常支持多层住宅加装电梯，她也经常去居民区，看到很多老人因无力上下楼，一个月才买一次菜，心里也很难过。最后，这位周副主任表示：11号楼加装电梯手续完备，可以着手准备开工的事宜。

于是，11月18日下午，街道牵头召开了一个11号楼加装电梯开工的准备会，参与部

门有街道相关部门代表以及居委会、小区业委会、物业的负责人，安排好了开工前的各项事宜，确定26日开工，并将开工方案在小区里进行了公示。

前天上午，当工程开工之际，来了几个人百般阻挠。他们是102室周先生的岳母以及她的亲属，其中还有一位年迈的老太太。居民们拨打了110，民警到场后，要求双方到居委会协调。于是工程暂停。记者在现场目睹了全过程。

一户购房人住居民的反对，导致合法加梯工程搁浅。这让楼上十多户居民都不能接受。虽然只是一个个案，但是，加装电梯中的类似矛盾，在全市并不鲜见。类似问题该怎样在法治框架下妥善解决？本报将持续关注。