

习近平总书记在上海首次提出“人民城市人民建，人民城市为人民”重要理念两周年

本报记者 裘颖琼 杨玉红

一排排水电煤表箱鳞次栉比，一格格楼梯吱吱呀呀，一间间小屋难见阳光……这样的场景，在上海许多旧改地块上，比比皆是。好在，上海各区正“提档加速”，推进旧区改造，不仅圆了百姓“安居梦”，也释放了土地存量、盘活了区域资源，让一块块宝地找到“好人家”，建成“好项目”，集聚“好产业”，形成“好功能”，成就“好未来”。

记者从市旧改办获悉，截至10月底，上海中心城区已完成成片二级旧里以下房屋改造72.7万平方米、3.7万户，占今年目标计划70万平方米、3.4万户的104%、110%，提前超额完成全年目标任务。



■曾献仁家所住的楼栋楼梯旁的老式邮箱
本报记者 周馨 摄

大城善治 上海践行人民城市重要理念系列报道

旧区改造加速 安居梦想成真

改造 安居圆梦就在眼前

“政策信息全公开 公平公正每一家”“实事工程办实事 民心工程得民心”……走在乍浦路、北海宁路，随处可见一条条旧改政策宣传横幅。

油锅滋滋地响，空气弥漫着油煎带鱼的香味……昨天中午11时，刚退休不久的曾沪正在为年迈的父母烧饭。看着儿子忙进忙出，88岁曾献仁笑咪咪地走进自己搭出的“地下室”。上世纪60年代，曾献仁分到这间面积20多平方米的房子，人口最多时住过7人。地方不够睡，于是他将楼梯下方空间又隔出4平方米房间，放置一张单人床、一张小书桌，成为自己的“小天地”，墙壁上还贴满他端正秀美的毛笔字。“这里要征收了，我开始收拾珍藏了几十年的宝贝。”曾献仁随即从床头摸出一块绿色铁皮，上面写满密密麻麻的英文字。“搬进来就在楼梯角落发现了这块铁皮，看着像店招，可能和这幢老房子历史有关。如果铁皮有价值，我准备将它捐给政府。

83岁老伴张玉英膝盖不能弯曲，每次经过房间到走廊的四级台阶，只能手脚并用，爬进爬出。张玉英说，原本以为这辈子只能在这里待下去了，没想到能等到阳光征收。希望能快点搬进新家，告别这种“爬进爬出”的日子。

“这一区域将和周边4个街坊‘组团’同时启动征收。”参与该基地征收的虹口区第一征收事务所副总经理卢福俊告诉记者，为了让这一片区旧改“提档加速”，让更多居民早日改善居住环境，此次征收将周边5个街坊“打包”。以往需要20个月完成的征收工作，有望压缩至3个月左右完成。虹口区旧改指挥部相关负责人表示，近年来，虹口区率先落实“市区联手、以区为主、政企合作”政策，创新并升级“组团打包”旧改模式，将原先十几个甚至二十几个月的工作量集中在3个月完成，建立全市首个“移动党群服务站”服务旧改基地，不断推高生效比例，让更多旧改居民尽早实现“住有安居”。

上海今年旧改目标已超额完成，但旧改“脚步”没有停歇。“今年，上海将确保完成90万平方米、4.5万户，占今年目标计划的129%、132%。”市旧改办负责人介绍，明年上半年将全面启动剩余20万方米、1.1万户，并力争在上半年就完成征收。这也意味着，上海历经30年的旧区改造工作胜利在望，即将圆满收官。

激活 “毛地”处置方案明确

在旧改推进过程中，有一类地块十分特殊，它们被称为“毛地出让”地块。上世纪90年代，随着房地产市场兴起，也为解决旧改中的资金问题，政府按土地现状出让，开发商承担拆迁补偿安置费用，其动力则是土地的级差地租收益，这就是“毛地出让”。到2004年8月，随着土地出让制度的改革，该项政策取消。“毛地出让”曾经加快了上海旧改进程。然而，一些出让地块由于资金、收益、市场预期等诸多原因，开发商无力动迁，旧改进程也就搁置多年。然而，当地居民渴盼搬迁的愿望十分强烈。

家住黄浦区老式里弄的邵德文已在当地住了71年。最近，他和老伴正忙着整理、打包，准备搬到虹口凉城区域的过渡房。“倒了几十年的痰孟罐直至白头，如今终于可以搬家了。”邵德文说，曾有人来通知他们说当地要拆迁，大家期盼着，然而没人来量房，也没了下文，当时家里的老母亲还健在。“第二轮签约只要启动，我就会早点去签。”邵德文说，他和老伴商量了，打算拿货币，然后慢慢挑选心仪的房子，最好是离儿子家近的。

千方百计激活“毛地”地块启动改造，是上海近几年一直在大力推行的工作。市旧改办负责人介绍，截至2020年底，全市共剩余毛地19块。目前，黄浦、虹口、杨浦3个区还剩余9个毛地地块尚未启动改造，共涉及二级旧里12余万平方米、0.7万户。

“全市毛地地块已全部明确处置方案和改造计划。”市旧改办负责人透露，年底前计划启动杨浦区146街坊等4个毛地地块，涉及8万平方米、0.4万户。其余地块包括虹口区185街坊等地块将在明年初启动改造处置。

此外，针对一些毛地存在司法查封的情况，在市高院、市旧改办会同相关区、相关法院组成的司法查封毛地处置联合专班大力推动下，4个地块已于6月底顺利解封，完成了中央巡视整改要求。其中，虹口区85街坊永邦地块、176街坊赛格地块已经完成二轮征询签约工作；虹口区185街坊富杰地块将按地产参与政企合作方式实施，计划年底前完成一轮征询和征收决定核发工作，明年一季度启动居民二轮征询工作。

保护 历史建筑焕发新生

根据普查结果，在旧改范围内的里弄建筑中，约84%是历史建筑，普遍超50年房龄，有一定风貌价值。旧改地块和历史风貌区高度叠合，如何平衡风貌保护和旧区改造？

2017年，上海将旧区改造方式由“拆改留并举，以拆除为主”调整为“留改拆并举，以保留保护为主”，明确“坚持留改拆并举，深化城市有机更新，强化历史风貌保护，进一步改善市民群众居住条件”的总体思路。通过旧改，不仅有效改善了困难群众的居住条件，同时也提升了城市面貌、地区环境和整体形象，有力拉动了投资、消费和经济发展。

位于老城厢历史文化风貌区的乔家路地块，在旧改之初就引入“多元主体参与风貌保护”方式。上海城市更新建设发展有限公司业务总监许菁芸介绍，具体来说，乔家路地块在启动改造之前，由专家和开发团队对街巷界面、地块肌理、历史建筑进行风貌评估，分析建筑的外墙、结构、局部特征，甚至细化到第五立面建筑屋顶情况，而且挖掘和梳理出地块里的历史和人文故事。

之后，相关方面将会同专家明确底线要求，统筹考虑风貌保护、空间格局、配套完善、功能容量等因素。同时听取各方意见，获得规划管理部门明确的“规划设计条件”，并预留“弹性”空间。

具备规划设计条件后，引入市场团队，编制实施方案。方案既要保护历史街巷格局，控制地块肌理尺度，丰富建筑形态样式，又要适应现代生活的功能需求。有了方案，上海城市更新建设发展有限公司再配合管理部门参与规划编制，特别是细化保护要素和保护细则。

去年底，抓住旧改契机，乔家路地块250多年历史的私宅书隐楼被收回。在不影响建筑的前提下，书隐楼启动长达3个月的应急抢险维护，结构重新加固，顶部加盖钢结构雨棚，深入墙体的野草被铲除，脱落的老构件也被归整编号，等待未来的全面修缮。这座曾摇摇欲坠的珍贵文物，如今正焕发新生。

据悉，一批以保留保护为主的旧改项目顺利推进，如静安区张园、安康苑项目，黄浦区老城厢区域、金陵路区域，虹口区北外滩区域等。



大城之中“智慧养老”

姚丽萍

一个小机器人会做饭、聊天，会打扫卫生，照料老人日常生活是把好手。这就是未来AI赋能的“智慧养老”吗？远远不够啊。这个世界要进步，最强大的动力还在于人类的想象力、创造力，比如，“智慧养老”。

上海，早在上世纪70年代末就已进入老龄化社会，是我国最早步入老龄化的城市。进入数字时代，“智慧养老”，就是人民城市数字治理带来的养老服务新形态。在上海，大城之中的“智慧养老”，已经并将呈现怎样的“智慧模样”？

首先，数字赋能，让生活更美好，美好的前提，是自由、无障碍非

歧视。所以，大城之中“智慧养老”，第一要务，就是消除数字鸿沟，推动老年人信息无障碍。

这件事，上海做得怎么样？市人大常委会《上海市养老服务条例》执法检查显示，今年申城首次将“开展100万人次长者智能技术运用能力提升行动”纳入实事项目，市民政局、市大数据中心开展一系列智能手机学习培训和帮办服务，提升老年人数字化技能水平。截至今年9月，全市4600多个服务点，8000多名志愿者服务老年人超150万人次。大城之中“智慧养老”带来的“自由”，对于消除了“数字鸿沟”的老人而言，可以是，我会拿出

智能手机扫一扫二维码，然后畅通无阻；也可以是，我不用手机，拿出身份证扫一扫，一样畅通无阻。这样的“自由选择”，如今在申城已是老年生活的常态。其次，数字赋能，让生活更美好，大城之中“智慧养老”，就是让养老需求和养老服务匹配更精准。于是，上海引入物联网、云计算、大数据等新一代信息技术手段，积极探索，鼓励基层社区、养老机构、社会组织打造养老服务数字化转型场景，重塑数字化养老服务流程。

效果怎么样？看看本周开展的黄浦区“智慧养老”应用场景展示，不难见微知著。“一键叫车”，解决出

行难，满足高龄、独居老人日常出行、紧急叫车、康复出院用车、特殊用车需求；“智慧助餐”，为助餐场所提供更加精准、快速、便捷的智能结算，降低网络支付门槛，便利老人就餐体验，老年人即便没有手机、不会线上扫码支付，仍能顺利就餐；“认知障碍老人防走失”，戴上智能手环定位，即便轻度认知障碍老人出了门，忘记回家路，依然不会走失；“老人人用水用电智能监测”，独居老人家中安装门磁、水、煤气智能监测设备，老人居家安全一旦出现异常就会预警，通过完整的闭环解决方案，实现老人居家安全监测；“家庭照护

床位远程支持”，凭借体征监测智能设备，老人的床位具备“类机构式”照护功能，由专业服务团队及时响应服务请求，上门开展专业照护服务……可以说，“智慧养老”应用场景，覆盖了老年生活的方方面面——安全防护、照护服务、健康防护、情感关爱，无不以数字赋能精准服务，让高品质养老成为可能。

最后，不妨看看来自上海市民政局的一组数据。2025年底，上海将建成100个智慧养老院、1000个数字化社区养老服务场所，培育一批智慧养老应用示范基地、社区和品牌。同时，努力消除老年人生活“数字鸿沟”。一个目标是——数字时代，大城养老，志在推动养老服务数字化转型，让“智慧养老”赋予每一位申城老人获得感、幸福感、安全感！