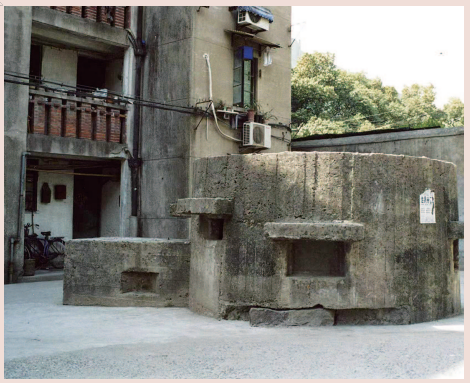


昔日的彭浦新村
(资料照片)



今天
4年后

40幢破旧老公房 再见 17幢高层电梯房 你好

本报记者 江跃中

挖掘机伸展长臂不停挖土,打桩机作业“轰隆”声此起彼伏……今天上午,上海最早工人新村之一的静安区彭浦新村街道彭一小区旧住房成套改造拆除重建项目正式开工,居民们纷纷赶到工地参加开工仪式,见证这个激动人心的时刻,表达对未来新生活的期待。65岁的戈天梅阿姨和老伴陈先生,一早就乘坐公交车,从暂住处来到工地,她说,“4年后,我们就能再搬回来,住上新房子,希望这一天快一点到来!”老两口还和其

他居民一起,在工地上张贴着的新房效果图上,寻找将来自己家的位置。“你看,这个16号楼就有我的家,将增加20多个平方米的面积呢!我太开心了。”

彭浦新村街道办事处主任李彦平告诉记者,彭一小区旧住房成套改造项目建设完成后,原有的40幢破旧多层老房,将在原址变身17幢8—19层的高层电梯住宅房,这也标志着彭浦新村就此“消灭”了辖区内的非成套住房。

改造愿望十分迫切

彭浦新村建设于上世纪50年代,不少劳动模范、先进工作者都居住在这里,经过60多年的风雨,当年令人羡慕的新公房,面临着年久失修、设施简陋、结构老化、管线老化、屋顶漏水、地面积水等诸多问题,加之合用厨卫导致邻里矛盾频发,居民要求旧房改造的愿望十分迫切。小区居民共有2110户,其中既有产权户,也有租赁户;困难和特殊群体较多,残疾人348户、低保群体103户、重残无业19户、失独家庭12户、80岁以上老人585户,是全市户数规模最大、改造难度最高、情况最复杂的旧住房拆除重建成套改造项目。“我们家3口人住在16平方米的一楼一室户里,光线不好,煤卫是3户人家合用,上厕所时还要排队,大家都盼着房子改造。”74岁的杨奇顺老伯说。

从2005年起,彭浦新村街道就把推动旧住房成套改造作为街道的中心工作,已先后开展了彭五、彭七及彭三小区一至四期的改造,改造房屋62幢,改造面积94292平方米,受益居民2797户,探索出了“改扩建”“加层扩建”“拆除重建”等多种改造模式,在规模上由点到面,从整幢到成片再到小区整体改造;在内容上由单一到综合,从厨卫独用到电梯高层再到生活配套。2018年完成的彭三小区四期项目,由原来的多层变高层,腾出了更多空间,在改造后,房屋不但变成独门独户,还有了电梯、停车库、小区绿化等设施,居民居住条件大大改善,该项目被称为上海改善程度最大的旧房成套改造项目。

街道始终坚持把推进彭一小区旧住房成套改造项目,作为践行“人民城市人民建,人民城市为人民”理念在本地区落地见效的重要任务,作为为民办实事、改善民生的重要答卷,突出党史学习教育实效,走出了一条城市更新的新路径。

刷新全市多项纪录

2019年5月,彭一小区旧住房成套改造项目正式启动。2020年10月7日,租赁房和产权房签约率均突破99%,签约首周项目即生效,刷新了最大改造体量、最多改造户数、最难改造项目、最高生效比例、最快生效速度等全市多项旧住房成套改造纪录,静安区委、区政府也履行了“在本届政府任期内消除彭浦新村地区非成套旧住房”的庄严承诺。

自今年9月1日起,正式启动的彭一



■ 今年9月,彭一小区集中搬家,家住彭浦新村53号403的居民赵老伯、谈阿姨高兴高采
本报记者 张龙 摄

小区旧住房成套改造项目集中搬迁,截至10月底,小区居民退房率已达100%,居民已全部撤离。11月启动全面拆房,截至目前已拆除35幢旧房。

彭一小区旧住房成套改造也是“全过程人民民主”的体现,街道旧改工作人员团结协作,用最短的时间完成了信息排摸、意见征询、方案设计等各项基础工作。以意见征询为例,2019年5月街道启动居民改造意向征询后,在2个月内完成了2110户居民的上门征询工作。

小区居民原有的房型多种多样,改造不但要为每户配置独立厨卫,楼房由多层变高层,同时还要保持房屋的面积、数量,兼顾户型与朝向等因素,设计难度非常高。街道用了两个月,对每家每户的房屋基本信息进行了彻底普查,为后续房型设计打好基础,也避免因信息有误带来矛盾。通过排摸发现,彭一小区原始房型多达282种,最小的面积仅为7.2平方米,最大的有110平方米。街道与设计单位反复沟通,对原始房型进行归并,按照单间、两南间、南北间、三室、四室等模式进行设计,保持原房型、面积、房间数量与朝向基本不变。历经近一年,20余稿修改、40余次开会讨论,终于确定了设计方案。

在设计过程中,街道充分听取和吸收居民意见建议,尽可能按居民意愿进行修改调整,千方百计为居民增加实际居住面

积。改造方案中,租赁房使用面积将平均增加2平方米,产权房建筑面积平均增加20平方米。

杨奇顺老伯在小区对面的彭三小区借房过渡,他告诉记者,暂住的房子在18楼,每天都可以看到工地上的变化,今天看到项目正式开工,就到现场来看看。“4年后,我拿到的新房会有4个增加:房子面积增加了2个多平方米;增加了阳台,有4个平方米;增加了独用的厨房和卫生间,有10个平方米。这对我们老百姓来说,是最实惠的获得。要感谢党和政府的关心啊!”

可按政策买下产权

“新房子建好还要4年,但居民们已经迫不及待了,未来对他们来说,确实是很吸引力的。”彭浦新村街道办事处主任李彦平介绍,新彭一小区新建的17幢多高层电梯住宅房,配建的2层地下车库拥有近1700个车位。地面看不到机动车,全部种植绿化。租赁房的居民拿到新房卡后,可以按公有房屋出售政策买下产权。

小区还将新建社区生活服务中心、社区文化活动中心、社区体育中心以及拥有164个床位的社区养老院等配套设施。中心内将设置羽毛球房、健身房、游泳池、大剧场、早教中心、社区食堂、社区医疗服务点、便民服务站等,满足居民各年龄段的需求。居民的生活水平和获得感将大大提高。

彭浦新村前世今生

初建于1958年的彭浦新村原属宝山、后隶闸北,再后来又融入了新静安。彭浦新村60年来从偏僻乡村到中心城区的大型住宅区,历经沧桑巨变,浓缩了时代变迁。

1958年,彭浦工业区在场中路以北、共和新路以东、平顺路以西、闻喜路两侧建起了56幢职工宿舍,建筑面积达16.9万平方米,迁入1200多户职工家庭,形成了最早的彭浦新村。也就是说,现在的彭一、彭三、彭五、彭七四个住宅小区,按照东南西北分成了四块,门牌号是以彭浦新村某某号来命名,而不是现在以某路某弄某号命名的。其他后造的小区,虽然也叫彭浦新村,但不是原来意义上的彭浦新村了,只能说是属于彭浦新村这个地区的了。

作为上海第一批工人新村,“四个街坊、三条路、两个红绿灯,一条公交线”,曾是彭浦新村的最早写照。

当年的彭浦工业区,曾造出中国第一台大型天线座、第一台推土机、第一台气动电控冷轧机、第一台水管式工业锅炉等,与之相对应的彭浦新村,便是创造这些“第一”的工人們的集中居住地。建造于上世纪50年代的工人新村有着明显的田园都市特征:一排排住宅整齐地排列在广阔的田野上,新村的中央大道闻喜路上是窗明几净的饮食店、粮油店、食品店等各类商店和新华书店、文化馆(电影院)等文化设施,新村内,小菜场、幼儿园、中小学、医院、邮电所、银行和公园等一应俱全。到1978年,居民住宅发展到397幢,建筑面积42万平方米,入住居民6000多户人口增加到23000多人。

到1985年,市机电一局在岭南路临汾路一带建造住宅90多幢,分配给2300多户职工7000多人居住。1985年起,原闸北区住宅办在汾西路、阳曲路、保德路一带又建造起120多幢住宅,安置铁路新客站、苏家巷、公兴路17弄、怡兴里等地的动迁居民4500多户13000多人。1988年起,虹口区住宅办在汾西路、阳泉路、保德路一带建造住宅130多幢,安置虹口唐山里、香烟桥、四平路等地的动迁居民4700多户14000多人。至1993年底,彭浦新村已建成居民住宅250万平方米,基本形成了生活设施较为完善齐全,商业网点相对集中,教育、卫生、文化和交通设施较为齐全的海上大居民居住区。

1993年以后,彭浦新村继续向东、西两侧和北面扩展,承担了安置上海中心城区动迁居民的重任。原闸北的不夜城、成都路高架(现在的南北高架路)、轻轨明珠线(现在的轨交3号线)等重点工程建设动迁的居民,连同市、区大量旧区改造地块的动迁居民,纷纷入住彭浦新村,形成了如今上海超大规模居民区的现状。

走过一甲子的彭浦新村,如今在不断蜕变中焕发新的生机。尤其是近几年,在“美丽家园”的建设中,新村里的违章建筑基本被拆除,居民小区的整修全面推进,一个河道整治、马路干净、购物方便、交通便捷的居民住宅区已经形成。而那些1958年最早建造的煤卫合用的老公房,也正在分批实施推倒重建,第一期三幢高层已经在共和新路闻喜路口高耸耸立。

“彭浦新村是我成长和生活的所在,承载着我所有美好的记忆和情怀。和生活在这里的所有人一样,我坚信彭浦新村的明天一定会更好!”一位彭浦新村人对未来信心满满。 本报记者 江跃中