

旧改“过来人”说说“心里话”

本报记者 杨玉红 裘颖琼

上海成片二级旧里以下房屋改造收官后，那些摆脱蜗居生活的居民去了哪里？他们的新生活过得怎么样？那些忙了多年旧改工作的征收一线人员，一段段“千辛万苦”的往事，他们也有着道不尽的“千言万语”。近日，记者采访了那些亲历旧改的“过来人”，听听他们此刻的“心里话”。



超超在学做饭
老陈推着老伴下楼晒太阳

本报记者 周馨 摄



1992-2022

走出蜗居

上海旧改三十年

本版编辑 刘靖琳
本版视觉 姜云阳

老陈叫陈青苗，是黄浦区宝兴里的“原住民”。

当年，他作为返城知青通过招考，成为了港务局的一名装卸工人。1984年，他分到了宝兴里的一间厢房，搬进衣柜、双人床、餐桌几件家具后，整个房间就摆不下别的了。女儿的房间，只能从头顶隔出一个简易的小阁楼，没有一丝光照，还直不起腰。

女儿在结婚后搬了出去，老两口一住便是30多年。2018年，老陈的老伴突发脑溢血，瘫痪卧床，女儿工作繁忙，老陈一个人照顾起来非常吃力。卧床的老伴需要晒太阳，但底楼房的

老陈 瘫痪老伴住上电梯房

间里一年四季照不进阳光，黄梅天还会散发阵阵霉味。即便向居委会借残疾人推车，门外过道堆满的杂物、门前高低不平的地砖，也让外出一次格外不便。因此，患病后的老伴很少出门，心情也一直郁郁寡欢。

2019年7月，金陵东路地块旧改项目启动。好消息传来，老陈每天都会盼着早点签字、早点搬家、早点领钱，带着老伴过上新生活。彼时的他理想中的“新家”，是一间电梯房，每天可以推着老伴下楼晒太阳。

离开宝兴里后，老陈先搬进了徐汇区田林东路的过渡房。2021年1月的一个早上，记者在过渡房见到他时，他正要推老伴去田林街道社区卫生服务中心做康复治疗。和一年多前完全瘫痪在床相比，老伴已经能够自己踩几步康复器材，并在老陈的搀扶下，拄着拐杖走上几步，气色也明显好了些。

康复治疗做完后，老陈就推着老伴往家赶，要回家准备中饭。小区里面有个大花园，周末上午不做康复治疗的时候，老陈就用一上午的时间，陪着老伴

一起去晒太阳。过渡房里的“大件”家具，也是从宝兴里搬来的冰箱、洗衣机。“因为还很新，还能用呢。”老陈说。

近日，记者拨通了老陈的电话，他兴奋地告诉记者，2021年4月初，他就搬进了装修好的电梯房，新家离过渡房不远，方便老伴继续做康复治疗。新房主要进行了一些适老化的改造，安装了一些扶手栏杆。老陈说，当初一眼看上这个新房，是因为朝南的大阳台，一点遮挡都没有，光线透亮。而且卫生间也大一些，老人走动也方便。还因为新家离女儿家不远，女儿也常常骑着助动车来探望，走动更勤了。

“新房装修好了，我随时可以拎包入住。”时隔两年，37岁的超超终于圆了自己拥有一套两室一厅婚房的梦想。

超超出生在虹口区唐山路业广里，和父母生活在弄堂深处的一间逼仄的老房。看着儿子超超吹完35岁的生日蜡烛，鲁美云愁眉不展：儿子很懂事的，一直不提谈恋爱、结婚的事。其实，老两口都知道，弄堂里不时有人提着痰盂或马桶进出，这样的生活环境，怎么让儿子带女朋友回家呢？

2020年，业广里所属的东余杭路（一期）成为上海当年最大体量的旧改

超超 37岁小伙圆了婚房梦

项目，涉及居民5888证6322户。当年11月，这个大规模旧改基地迎来了最关键的一场大胜仗——以98.69%高签约率生效。鲁美云一家也如愿选了一套虹口彩虹湾的新房，在22层，两室一厅，南北通透。

“这套房子打算拿来给儿子的婚房，装修设计都是他自己弄的。”鲁美云乐呵呵地说道，两室一厅的新房，本来装修费预算在11万元。后来老两口看中了环保板材的地板，决定把装

修配置再升级，多付了1.8万元。在他们心中，儿子自己住的房子，装修要讲究点。老两口则住到了宝山。

超超告诉记者，设计师推荐了多个定制柜设计方案。他选择定制了一套客厅的电视柜和书柜，其他空间都“留白”，等将来入住后根据需要添置。上个周末，师傅还上门安装好了定做的窗帘，再通风就能入住了。

这些天，超超下班到家的第一件事，就是进厨房给妈妈打下手。“我一

边帮妈妈切菜，一边看妈妈如何做虾仁跑蛋、茭白炒肉片等家常菜。”他说，和父母住在一起37年，每天回家都能吃上热饭热菜，自己从没下过厨。搬进新房后，就要自己动手做一日三餐了。

尽管还没有入住，每到周末，超超喜欢一个人开车去彩虹湾逛逛。小区里停车位很多。超超说，彩虹湾是一个大型居民社区，周末的菜场、超市、商铺非常多，还有社区食堂、上海市第四人民医院。“购药、看病、运动，我们步行五分钟范围内都能得到解决，非常方便。”

张国樑



首创“阳光动迁”的上海市劳模张国樑，现任职务是上海市房地产行业协会房屋征收工作委员会主任。1985年开始，他就从事动迁工作，30多年参与组织（征收）居民超10万户。

张国樑 “阳光征收”第一人

上世纪90年代，上海城市旧改速度加快，动迁居民多了起来，利益诉求相应增多。当时，动拆迁行业刚刚市场化，不够透明，有“先紧后松”的操作，造成了“谁先走谁吃亏”。每每想到这里，张国樑总觉得有点对不住首批签约搬走的居民。

2002年，上海一家大医院为建造门诊大楼要对职工居住的新公房进行动迁，涉及61户居民。张国樑在沟通会上向居民大胆承诺：公示动迁方案和补偿标准，没有“前紧后松”操作，前后一致。“这就是‘公开、公平、公正’的‘阳光动迁’的雏形。”张国樑说，首次试水压力非常

大，居民将信将疑，后来发现是“动真格”，纷纷支持，也让张国樑有了更多信心。2004年，原卢湾区第43街坊是全市率先正式提出用“阳光动迁”来做的地块。

2008年，上海先后出台了以“二轮征询”和“数砖头加居住困难托底保障”为主要内容的动迁政策，以规范文件肯定了“阳光征收”的理念和做法。2009年，建国东路390基地在全市率先试点“征询制”“数砖头+套型保底”动迁新机制。张国樑在这个基地引入了最新“房屋征收公示系统”。动迁中心摆入了触摸屏，动迁政策、房屋面积、居民人口、安置房源、补偿安置款、

最新签约等信息在触摸屏上“触手可及”，大大增加了信息的透明性；动迁居民的签约文本，变成不可更改的电子协议，杜绝了“暗箱操作”。

“阳光征收”政策赢得更多居民的理解和支持，让上海中心城区的旧改速度屡屡创下新纪录：2020年，宝兴里旧改地块用时354天，实现了“当年启动、当年收尾、当年交地”；2021年，黄浦区外滩街道79街坊再破纪录，仅用142天，实现了一轮征询100%、二轮酝酿期首日100%、居民自主搬迁100%签约。

近几年上海旧改能实现如此“加速度”，在张国樑看来，老百姓能走得那么快，是政府诚信的魅力，这是“阳光动迁”支撑出来的。

杨叶盛



虹口曾是上海危棚简屋最集中、旧改任务最重的老城区。提起虹口区旧改，不得不提虹口区旧改指挥部党委书记、常务副总指挥杨叶盛带领团队率先试点的“组团打包”旧改措施。

杨叶盛 “组团打包”第一人

2017年，上海旧区改造方式由“拆留留并举，以拆除为主”，调整为“留改拆并举，以保留保护为主”，深化城市更新。面对这一新机遇，2018年上海实行“市区联手、政企合作、以区为主”模式，地产集团作为“主力军”加入旧改行列，破解旧改成成本收益“倒挂”地块的资金筹措难题。

杨叶盛回忆道，2019年5月，虹口旧改史上最大单体地块17街坊启动二轮征收、做出征收决定，同年6月，居民签约达98.81%。2020年6月底，该地块成功收尾交地。值得一提的是，虹口区17街坊是全市创新旧区改造模式，实行“市

区联手、政企合作、以区为主”的首个旧改项目。在新模式中，17街坊创出了全市“四个第一”：第一个做出征收决定，第一个启动居民签约，第一个征收生效，第一个成功交地。之后，这一模式不断被复制和推广。

2020年起，在杨叶盛的带领下，虹口区创新并升级“组团打包”模式，把相邻的街坊“打包”，一次性启动多个地块，既可以加快旧改速度，又减少了居民等待时间。这一创新模式，让征收周期从以“年”计压缩到3个月。一年时间内，北外滩启动了6个打包项目33个街坊，惠及居民2.1万户，1年征收

量超过前8年总和。

今年6月初，虹口按下旧改“加速键”，首次在一日内为185街坊、212街坊，以及234和247街坊共三个旧改项目连续召开了3场听证会。为了把疫情耽误的时间抢回来，虹口区旧改指挥部所有工作人员下沉一线、通过线上线下相结合的形式，联系居民有序、分散地进行咨询或签约；首次采用电脑摇号排序的方式，让选择房屋产权调换的居民“少跑一趟”。

“每个旧改工作者都在尽最大努力多做一点、做得好一点，能快则快、能多则多。”杨叶盛感慨道：“要让踮着脚尖盼旧改的居民早日告别蜗居、住进新居，要让老地块升腾起‘有尊严的烟火气’。”