

探索建立更可持续的城市更新模式

蕃瓜弄

新客站旁
老旧工人新村

蕃瓜弄的荣光与失落

走进天目中路749弄蕃瓜弄小区，60多年的老建筑，墙壁外立面满是剥落和裂纹。但相比“里子”，这样的外表甚至还算“光鲜”。走进楼栋，昏暗潮湿、破败逼仄扑面而来，让人横生压抑之感。

蕃瓜弄小区位于上海火车站东侧、苏州河北岸。解放前这里曾是难民聚集地，人们用毛竹、稻草、黄泥搭建简易棚户，相连成片，俗称“滩地龙”。1964年改造后，蕃瓜弄成为上海第一个5层楼的工人新村。

“能住进蕃瓜弄的居民，不少是有特殊贡献的人。”小区居民陈瑜从小在蕃瓜弄长大，1965年，她的奶奶作为“市三八红旗手”被分配到蕃瓜弄居住。“当时小区周边有银行、书店、食品店、理发店、旅馆、浴室等配套设施，生活特别便利。经常有人来参观，还接待过不少外宾。”

20世纪90年代，随着上海新客站的启用、闸北不夜城的开发，周边高楼大厦拔地而起，蕃瓜弄开始显得陈旧落

伍，当初房屋设计的缺陷也日益显现。

蕃瓜弄的房屋结构俗称“小梁薄板”，就是用混凝土预制薄板搭建的房屋。这类房屋梁体尺寸窄，楼板薄，在20世纪六七十年代比较常见，建设速度快，但存在房屋结构不牢固、房屋稳定性差、地基浅、房屋寿命短等突出问题，不适合长期使用。

那时的房屋绝大部分不成套，设施不齐全，两到三户合用一个厨卫是常事，居住面积最小的人家仅有6.5平方米，生活极为不便。俗话说，“没有就比较就没有伤害”，随着岁月变迁，城市面貌日新月异，住在蕃瓜弄的居民没了昔日的荣光。

“小时候人家问，住在哪里？都是很自豪地说‘蕃瓜弄’。”陈瑜说，现在碰到有人问，只能含糊地说就在“新客站边上”。

陈瑜家是三户共用一套厨卫，她家是最大的一户，19.1平方米，住五口人。邻居分别是一对老夫妻，和一位独居老太太。厨房很窄，仅容一人站立，两人便要侧身，所以三家总是错时做饭。

因为另两家的老人都不吃辣，又

65岁的周世民，说话总是未语先笑，眉眼弯弯，但讲述的故事却很苦涩。

“知道以前怎么给孩子洗澡吗？冬天，烧三盆热水，孩子脱掉衣服站在过道上，一盆水浇上去，全身浸湿，马上抹沐浴露，再冲一盆水，最后再用一盆水冲干净，浴巾一包，赶快抱回屋里。”

洗澡难，如厕难，烧饭要错时错峰，下雨会漏水漏电……多年来，这些困扰蕃瓜弄小区居民的生活难题，即将成为往事。昨晚9时，随着蕃瓜弄小区居民二轮签约率突破98%，今年静安区体量最大的“两旧”改造项目高比例生效。

对于周世民们来说，这是期盼了数十年的喜事。“不用搬离中心城区就能住上新房，老邻居还是老邻居，轮到这样的好事，太幸运了！”

告别“三盆水泼澡”
“拆落地”二轮签约率突破98%

2016年，为支持北横通道大动脉建设，小区沿天目西路的8幢房屋被征收。这些老邻居搬出旧居住进新房，让剩下的小区居民们既羡慕又着急。

2019年，有居民看到电视中“拆改留”项目的报道，便向政府部门反映，希望能通过旧住房综合改造解决居住困难。当年8月6日至30日，蕃瓜弄居起来上厕所。“老人上厕所不能催，实在等不及了，我们就到外面去。”

家住蕃瓜弄14号的吴阿婆是四川人，丈夫是上海人，两人在新疆结识，回上海后住进了丈夫家的蕃瓜弄小区。“开始只有一间房，后来两个儿子大了，就给小儿子在对门借了一间小房间。那个房子靠着厕所，特别潮湿。”吴阿婆说，只要有人洗澡，水就会渗到儿子房间里，所以房间墙角处总放着一个脸盆，人家洗完一次澡，他就出去倒一盆水。

几经更迭，目前蕃瓜弄小区有14幢非成套住宅楼，有居民1122证、户籍人口3482人，其中绝大多数为租赁房，145证为产权房。

为了让这些居民早日改善居住条件，静安区政府和街道想方设法推动改造。但改造不来盼改造，真正改造了，一些居民才有了更多的心思。尤

其因为是原拆原建，改造之后，房屋面积增加有限，成了居民们矛盾分歧的焦点。

“全部房屋的套内面积不减只增，再额外增加专用厨卫与阳台。其中租赁房，每户房间使用面积增加1-1.5平方米，再增加专用厨卫与阳台；产权房的房型都比较大，且有专用厨卫，改造后保证套内面积不减少，并优化了房型、朝向和居住功能。”街道相关负责人告诉记者，蕃瓜弄项目的改造方案前后经过20多稿的反复优化调整，“就是希望尽最大努力给居民最优的方案”。但仍有居民质疑，“为何不能给每户再增加更多面积？”

为此，街道在小区居民中开了一场又一场座谈会、沟通会，给大家解释方案，倾听意见。静安区房管局相关负责人告诉记者，给每户居民增加多少面积，都经过了业内人士与专家的多轮测算，充分考虑到居民的实际使用。

“蕃瓜弄项目的预算资金达到了14亿多元。”街道相关负责人透露，旧住房综合改造项目全部由政府出资，



改造后效果图

没有任何经济回报，完全出于民生改善的角度。

也有居民提出，目前方案是建造6幢7层到33层的多、高层建筑，为何不能全部建成高层，由此增加更多的房屋面积？区房管局相关负责人解释：建造房屋要考虑到周边的环境，在规划设计上有一定指标要求，比如，会不会影响周边建筑的日照。地块内曾考虑加高一幢建筑的高度，但发现阻挡了北侧一幢建筑的日照。目前方案中的建筑高度与数量，均是在最优考虑的基础上提出的。

实际上，为了让居民们都能挑到心仪的房屋，蕃瓜弄的改造中，设计的房源达1200多套，超过了小区居民实际需要的房源数量。据相关负责人介绍，“在符合规划相关要求的条件下，我们设计了更多的房源。一方面，可以让居民在对应的房型房源中，通过摇号选房规则有更多的选择；另一方面，可以作为公益配套房源使用，如作为区级公租房使用，这也是在此类项目中实现成本与收益平衡的一个探索。”

期待早日回搬住进新居

相比单纯的建新房，蕃瓜弄的“拆落地”改建难度非常大。

不像商品房小区户型统一，蕃瓜弄不同面积的户型多达97种，最小面积6.5平方米，最大面积101平方米，租赁房与产权房在改造后将要增加的面积又不同。“整个设计过程就像拼装乐高一样。”设计者告诉记者，通过归并房屋类型，不断调整设计，最终在8种基本户型基础上，为居民设计了47种不同面积段的房型。

更为难得的是，蕃瓜弄改造方案设计的过程，也是不断倾听民意的过程。每一处设计，都充分听取了居民意见，从居民的生活便利出发考量。比如小区有一种“一室半”的房型，一个大房间带一个小房间，进入大房间必须经过小房间。“一些居民家中有两代人居住，希望改造能够改善这种房型的私密性。”设计师就专门为他们设计了“小两室”的户型，将房间改造成两个独立的小房间。

还有房屋朝向的问题。因为当初

设计的问题，蕃瓜弄小区目前的房屋，朝南房间只有4成。很多居民一辈子住在昏暗中，对新居朝向有很大期盼，都盼着新房能沐浴阳光。因此，“朝南”也成了改造的标配：每套房屋至少有一间房间和阳台是朝南的。

成套改造后，居民不仅可以住进电梯房，原来多户合用的厨卫变成专用，小区的道路整修、公共配套设施的完善，也成为一大亮点。“小区内部将建设地下停车场，周边也将配套建设城市生活中心、社区卫生中心、社区综合为老服务中心、社区服务站、社区党群中心和公益性托育点等。”据相关负责人介绍，尤为贴心的是，改造后原承租户可以按公租房出售办法购房，拥有房屋产权，而且可以马上进行房屋交易。

对于这一点，周世民特别在意。他不仅自己率先签约，还主动动员其他居民，帮大家算经济账。“周边房龄稍微新一些的电梯房，每平方米都在八九万元之间，我们蕃瓜弄在改造后，是新建电梯房，环境好、配套好，将会有很大升值空间，肯定也比现在房屋的价格高很多。”

因为拆除重建，小区居民完成签

约后，将暂时搬离小区，搬离期间可领取政府提供的过渡费补贴来租房。补贴根据居民原有房屋的户型和建筑面积分为每月3600元—6000元四档，改造期间，政府也将根据市场评估情况适时调整，只增不减，同时提供搬家费。

不少老年居民担心找不到合适的房源，犹豫着不想离开居住了多年的老土地。街道得知后，通过区房管局联系多家房产中介，以组团驻点的方式为居民寻找性价比比较高的过渡房。

家住蕃瓜弄28号楼的彭先生，家里有不少老物件，担心租房搬家时遗失，加上他经常看病，近期又因脑梗住院，太远的房子出行不便。改造项目工作组得知后，不仅第一时间前往医院探望，还帮忙物色了一批就医方便、上下楼方便、面积合适的小区房源，让彭先生最终安心签约。

这几天，提前已经签约的陈瑜一家已经在打包东西准备搬家。“住了四十多年，真正要走的时候，还有点舍不得。”陈瑜说，现在她只盼着能早日回搬，早日住进独门独户，只属于自己的空间。本报记者 潘高峰

托起安居梦想

全市首个保障性
租赁住房服务专窗揭牌

本报讯（记者 孙云）昨天，全市首个保障性租赁住房（人才安居）服务专窗在徐汇房产交易中心大楼揭牌，全市第一支保障性租赁住房巡查监管队伍也同时成立。未来，将通过强化“服务+监管”模式，努力缓解新市民、青年人的阶段性住房困难，提高安居品质。

此次保障性租赁住房服务专窗和巡查办公室揭牌成立，标志着徐汇区住房保障工作进入新的阶段，顺应了广大群众特别是青年人“租得起”更要“住得好”的美好生活需要，也是助力徐汇建设高水平人才高地核心区的务实举措。

截至上月，徐汇已筹措保障性租赁住房25284套（间），其中人才公寓9090套（间），到“十四五”期末，预计建设筹措保障性租赁住房32000余套（间）。针对区内房屋租赁需求大、保障性租赁住房项目运营单位多、分布广等特点，徐汇区通过设立服务专窗，为在徐汇工作、生活的新市民、青年人提供便捷的租赁房源咨询服务，可“一对一”指导协助申请房源、办理入住，也为各保障性租赁住房项目从建设、改建到备案纳管提供全流程的指导服务。

居民
全程监督静安238街坊零星旧改
首轮意愿征询出炉

本报讯（通讯员 郁婷彤 记者 江跃中）5月13日下午，静安区238街坊零星地块旧区改造第一轮居民意愿征询开箱计票仪式在芷江西路街道新赵家宅居委会举行。在居民代表、公证处公证人员，以及部分区党代表、人大代表、政协委员、律师、居民监督评议员等全程见证、公证和监督下，意愿征询以99.48%的同意率高比例通过。

据介绍，静安区238街坊零星旧改项目房屋征收范围（旧城区改建范围）东至西藏南路，南至芷江西路、西至共和新路、北至中山北路（部分）。

为体现阳光征收的公平、公正、透明，芷江西路街道还通过民主推荐，聘请居民担任此次旧改的监督评议员，全程参与房屋征收征询、签约等旧改征收的所有相关事务。

街道表示，下一步，将按照征收工作的相关程序有序推进，抓紧做好后续工作。

纪家花园

陕西南路
百年英式洋房

如今，行走在陕西南路188弄，透过崭新的铸铁栅栏，可以看见一幢幢百年洋房前一片片花开正旺的小花园，有的绿草如茵，有的种植着参天大树，有的点缀着树脂小兔、梅花鹿、小精灵等花园小品和太阳能花园灯……很难想象，就在不久前，这里还到处搭建着违法建筑，堆放着电动自行车以及各种杂物，草皮也成了“痢痢头”。鲜明的对比让住户们欣慰地说：“看到这样的改变，拆我们的违，值了！”



纪家花园旧貌



拆建整修后 本报记者 刘歆 摄

“痢痢头”华丽变身
“美丽家园”改造让“花园”回归

陕西南路188弄建造于上世纪20年代，又名纪家花园，是典型的英式风貌花园洋房，居住过大收藏家张伯驹等不少名人。相较于其他的花园洋房，纪家花园的特殊之处在于弄内有19个庭院，居住着百余户居民。经历了一个世纪的风风雨雨，这些庭院里陆续出现车棚、厨房、卫生间、杂物间等违法搭建，虽然每个面积都不大，小的一二平方米，大的不过十来平方米，总数却接近20处，拆除起来难度很大。

此外，庭院里长期堆满杂物，也使得原本花园的功能不断弱化，草皮变秃了，花不见了，往往只剩下孤零零的参天大树和一些看着并不算太美观的绿植。

去年，借着湖南街道大力推进老旧小区“美丽家园”改造项目的东风，陕西南路188弄19个屋前花园也迎来了华丽变身的契机。从去年夏季开始，这里首先开始了彻底的

拆违攻坚。

老房子住着百余家房客，家家户户都有实际困难，城管和居委干部要做通住户的思想工作并不容易。有些住户“避而不见”，他们就等到住户下班了再登门；有的住户提出自己一旦拆违就面临无处做饭的困难，他们就想办法尽量协调解决；有的住户难打交道，他们就找亲戚和邻居帮忙劝说；有的住户觉得恢复花园不实惠，不如自己占个车棚堆放杂物更好，他们就先做出“样板庭院”，让其感受一下荒地和花园的对比……

欣慰的是，最终在大家的配合下，违法建筑顺利拆除。

接下来，专业人员和居委干部一起登门为居民们定制个性化方案：有的居民喜欢花园曲径通幽，有的居民喜欢花园一览无余，有的居民希望减少泥土裸露，增加硬化面积，有的希望在园子里摆放桌椅阳伞。合

理要求基本都能满足，所以，目前建好的17个庭院各有特点，都是每家每户最喜欢的模样。在正在进行的户外立面修缮全部结束后，曾居住过张伯驹一家的最后两处洋房庭院也将进行改造。

不仅如此，结合花园改造，老房的下水道等隐蔽工程也进行了翻新。以往到了大雨天就要积水甚至倒灌居民屋里的情况再也不见了，卫生间的下水也更畅快了。同时，原先全封闭式的灰色围墙被透绿的栅栏取代，门前有了具有海派风情的信报箱，院子里有了崭新的晾衣架和太阳能庭院灯。

生活在这里，大家的感受越来越好。自打出生就住在这里的刘阿姨说，对比实在太鲜明了，她把花园照片发在朋友圈里，引起朋友们一阵惊呼 and 羡慕，九旬高龄的老母亲也迎来了华丽变身的契机。现在每天都坐在轮椅到院子里逛一圈。环境的改

变也给社区带来了许多悄无声息的变化，一户居民重新搬回了弄堂，一户过去几十年从没打扫过的三楼住户主动清扫落叶，有些喜欢侍弄花草的老人每到天气好的时候就在花园里除草施肥，顺便聊聊天，关系更加亲近。

这样的变化也被街道和居民区的工作人员看在眼里。他们正计划着要建立长效管理机制，不断汇聚人民群众“金子”，通过挖掘和培养绿化达人，开展最美花园评比等方式，带动居民对庭院进行常态化自治管理，还要利用居民们的文艺特长，提升弄堂里的文化气息。最近，就有一户喜欢沪剧的居民提出，要根据花园变身的故事创编一段沪剧故事，或许，不久之后，一场沉浸式实景演出就将在某一户居民的庭院里上演，让更多人知道这段“花园”洋房真正成为花园洋房的佳话。本报记者 孙云