

上海规模最大“原拆原建”彭一小区居民今“喜提新家”

彭浦新村20年旧改圆满收官

本报记者 陈佳琳

“咚咚锵!”鼓点激越,醒狮腾跃。今天上午8时许,静安区闻喜路755弄的彭一小区内喜气洋洋。随着居民代表接过金灿灿的钥匙,上海建筑体量最大、居民户数最多、情况最复杂、改造难度最高的非成套旧住房拆除重建改造项目——静安区彭一小区旧住房成套改造项目正式启动回搬。翘首以盼的2110户

老街坊、老邻居,终于迎来了“回家”的日子。不到4年时间,逼仄压抑的“老破小”蝶变为窗明几净的“新家园”,彭一小区也成了目前上海规模最大的“原拆原建”小区。作为在全市率先启动实施旧住房成套改造工作的先行者,彭浦新村20年的旧改路,由此画下了最圆满的“句号”。



■ 彭一小区原40幢旧房变为17幢崭新高层电梯住宅

本版摄影 本报记者 周馨



■ 彭一小区居民开心回家



■ 居民喜领新居钥匙

变化翻天覆地

步入焕然一新的彭一小区,60岁的韩雅珍有些恍惚:“变化翻天覆地。”曾经破旧不堪的40幢旧房消失无踪,取而代之的是17幢崭新的高层电梯住宅,楼宇间距都经过精密测算,开阔敞亮。再往里走,绿化景观带层次分明,林荫小径适合居民漫步休憩,还为儿童打造了一方色彩斑斓的游乐天地。

彭浦新村是上海最早的工人新村之一。彭一小区建成于1958年,称得上是整个彭浦新村地区的发源地。韩雅珍9岁时就在彭三小区安了家。43年前,她嫁到彭一小区,一家三口蜗居在18.4平方米的“一室半”老公房里。夫妻俩睡大间,儿子睡小间。3户人家厨卫共用,偶尔要排队,但邻里关系还算和谐。

奈何时光飞逝,彭一小区设施老旧、配套不足,渐渐显出疲态。房屋外观破旧、结构老化、墙面渗水等各类问题一一暴露,小区环境更是“脏乱差”,“道路弯弯绕绕,坑坑洼洼,杂物四处堆叠,楼栋门牌号也杂乱无章。”韩雅珍说。

2021年9月,彭一小区正式启动搬迁。韩雅珍在不远处的彭七小区租了一套房,每天买菜时都会路过彭一小区,见证了它从拆除、打桩,到像积木般慢慢建造起来。旧貌换新颜的彭一小区,不仅户户有阳台、进出有电梯,还配套建设了1600多个车位的地下两层停车场,彻底解决停车难的问题。小区旁边,一幢6层172个床位的社区养老院和街道社区党群服务中心也在如火如荼地建设中。

韩雅珍的新家,使用面积约21平方米,做到了独门独户、厨卫独用。进门左手边是卫生间,右手边是厨房,阳台前方无遮挡、视野开阔。她一边用手机拍下照片,一边和先生细数着装修设想:“把厨房一

侧的墙面敲掉,打造一个开放式厨房;买一个罗汉床放在客厅,孙子来了可以睡觉。”韩雅珍掰着手指数起了日子,算上装修、通风的时间,今年年底前应该可以住上新房,她还和以前的老邻居约好,要互相串门。

“盼星星盼月亮,我们的新房梦终于实现了!”72岁的周红顺也是彭一小区的“老居民”,6岁时随父母搬到这里,曾一家7个人挤在26.5平方米的“老破小”里。如今,走进使用面积约29平方米的新房,周红顺笑得合不拢嘴,“出门家有电梯,下楼就是花园绿地,隔壁就有地段医院和菜场,离地铁、公交都很近,一点不比旁边商品房小区差。”

小区中心绿地上,摆放着一块庄严厚重的“感恩石”,这是两年前20余位居民联名写信请求修建的。韩雅珍也是其中之一:“希望这块石碑能传达我们对于政府和每一位工作人员的感谢,也能记录传承小区的历史变迁,让我们教育下一代‘喝水不忘挖井人’。”

原有的历史文脉与“工人新村”印记也被尽力保留。彭一居民的“老邻居们”——见证上海解放战争烽火岁月的碉堡、彭浦新村历史纪念浮雕与80余棵香樟、银杏、罗汉松等树木都已提前“回家”。

啃下“最硬骨头”

“居民盼旧改久矣。”彭浦新村街道党工委书记、人大工委主任任伟至今都记得,与彭一小区一路之隔的彭三小区五期拆除时,许多彭一居民在现场围观,看向他的眼神充满期待:“任书记,我们这什么时候改?”

在彭浦新村肇路蓝缕的旧改征途里,彭一小区无疑是最难啃的一块“硬骨头”——2110户居民、282种原始房型,最大的面积115平方米,最小的面积7平方米,其中还包括362户产权房,难度不是一般

大。考虑到彭三小区分五期改造,历时14年4个月,战线拉得太长,改造差异性也很大。任伟心里盘算着:“彭一小区,能不能一起拆除重建?”做不做得到,他心里也没底。

“没有政策依据,也没有实施细则,怎么做全靠摸索。”2005年,退休后的须炳荣成为彭浦新村街道旧住房改造办公室主任,一头扎进了旧改工作,现已是83岁高龄的“老法师”。在他看来,362户产权房,是彭一小区旧改路上最大的“拦路虎”。由于受到法律保护,只要一户不同意,整个项目都无法推进。“他们厨卫独用,装修也好,对搬家过渡、交出房产证等问题顾虑重重。”

如何解开这个“死结”?只能从改造方案切入,用实打实的优惠打动他们。高层分摊面积大,须炳荣经过精密测算,给予产权房增量20平方米左右的建筑面积,并优化房型,尽可能将产权房居民安置在小高层里楼层较好的位置,最关键的增量费用也由政府承担80%;而租赁房尽管只增加约2平方米的使用面积,但有了独用厨卫与阳台,实际套内总增量可达14至17平方米。

原有的282种原始房型如何设计,是改造的另一大难题。为减少房型数量,须炳荣与设计单位对接协调,前后花费1年时间,反复修改近20次方才定稿,最终归并出94种房型,烟道位置、开门方向等居民的合理意见也尽量采纳。

群众工作,更是“难上加难”。须炳荣反复上门、一户一策,找邻居、楼组长苦口婆心调解,甚至在浦东浦西“打游击”、做思想工作,“被人骂过、打过,还被派出所关过。”须炳荣依然记得,到了最后一户的关键时刻,他几次三番约对方恳谈,奈何对方不提条件、只要政策,最终仍不松口、不签约,导致每户的奖励费缩水。因此,旧改办还被居民们“围攻”了13天。

“彭一小区除了住宅外,还配套建有养老院、交通枢纽以及街道党群服务中心,线条部门在审批项目方案时,找不到可参照的依据和条款,基本都是一个部门一个部门地去协调沟通。”任伟表示,好在一切的辛苦没有白费。通过旧住房成套改造后,居民可以享受房改政策,将租赁公房转变为售后产权房,真正拥有属于自己的房子,开启幸福新生活。

蹚出一条新路

彭一小区旧住房成套改造项目,是彭浦新村街道最后一个成片非成套旧住房改造项目。20年来,彭浦新村街道先后完成彭五、彭七、彭三、彭一小区的改造任务,改造非成套旧住房102幢,改造面积超18万平方米,受益居民4907户。

20年旧改征程,波澜壮阔。居民们的幸福,来之不易。任伟的手机备忘录里,清晰地记录着每一个改造项目的具体信息——从彭五、彭七、彭三一期最初在住房外“贴扩建”“加层扩建”,拓展出厨房、卫生间;到后来彭三二期、三期、四期、五期的“拆多层建多层”“拆多层建高层”。由点及面,从整幢到成片到整小区改造。无参考案例、无成熟模式、无政策支撑,一切都是创新。“摸着石头过河,我们蹚出了一条新路。”任伟说。

上海市房屋建筑设计院有限公司副总建筑师、综合所常务副所长陈健洲介绍,彭一小区是“彭浦模式”更新改造的集大成者,体现了规划层面从点延展至面、本体到整体的系统性动态转变,是对住宅类城市更新理念的不断深化与完善。他举例说,基于“小区更新、社区提升”的理念,彭一的单体设计进一步优化户内空间布局。对于一室户小户型住宅,在厨卫阳台预留了冰箱洗衣机的安装位置,提供居室更大更

规整的空间;对于二室及更大的户型,通过居室面积的重新分配,充分预留空间划分调整的可行性,满足居民后期更多的个性化居住需求。

从空中俯瞰,彭浦新村这片曾被俗称“四个街坊”的区域,早已高楼林立、绿树成荫,处处充满生机。随着彭一小区旧住房成套改造工作的完成,彭浦新村也成为了全市第一个率先完成成片非成套旧住房改造的街镇,为上海市践行人民城市理念、进行城市更新建设闯出了一条改造路径——静安彭浦模式,并复制推广到了全国的不同城市。

2021年9月1日,彭一小区启动搬迁当天,恰逢《上海市城市更新条例》(简称《条例》)发布。值得注意的是,《条例》中指导拆除重建工作的多项条文,其实践基础正源于彭浦新村街道此前摸索出的宝贵经验。而《条例》的颁布实施,也为后续2023年2月7日《上海市旧住房成套改造和拆除重建实施管理办法(试行)》的出台奠定了重要基础。

20年风雨兼程,须炳荣写满了十余本笔记本,密密麻麻地记录着每一个项目改造的难点痛点、居民反映的问题诉求等。“后悔吗?”曾有记者问。“事情做成了,不后悔!”须炳荣回答得斩钉截铁,“彭一小区居民顺利回搬,也给我20年的旧改生涯画上了一个圆满的句号。”

如今,漫步彭一小区,任伟总忍不住走走停停,和身边人比比画画:“这里可以放个屏风,把晾衣杆挡住”“这里可以打造一条健身步道,健身器材也可以再丰富一下”……他兴奋的语气里带着几分期许,更多的,是对未来的畅想。

不久前,街道组织了一场“彭一小区装修管理培训会”,通过“理论课程+实地教学”的形式,为小区相关工作人员、居民志愿者先上好回搬“第一课”。

美好的新生活,就在不远处。